



Bestemmingsplan De Akker 2008

Toelichting

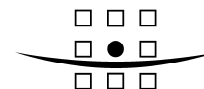
Gemeente De Bilt

28 mei 2009

Vastgesteld

9R2905

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 443 36 66 Telefoon
+31 (0)10 443 36 88 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Bestemmingsplan De Akker 2008
	Toelichting
Verkorte documenttitel	Bestemmingsplan De Akker
Status	Vastgesteld
Datum	28 mei 2009
Projectnaam	Bestemmingsplan De Akker
Projectnummer	9R2905
Opdrachtgever	Gemeente De Bilt
Referentie	9R2905/R06/RBA/mbo/Amst

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Begrenzing van het plangebied	1
1.2 Aanleiding tot het plan	1
1.3 Vigerende regelingen	1
1.4 Leeswijzer	2
2 BELEIDSKADER	3
2.1 Algemeen	3
2.2 Rijksbeleid	3
2.3 Provinciaal beleid	4
2.4 Intergemeentelijk beleid	4
2.5 Gemeentelijk beleid	5
3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	7
3.1 Historische ontwikkeling plangebied	7
3.2 Archeologie	9
3.3 Monumenten	11
4 RUIMTELIJKE OPBOUW	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Structuurelementen	15
4.3 Eindbeeld plangebied	19
5 FUNCTIONELE OPBOUW	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Bevolking	21
5.3 Wonen	22
5.4 Voorzieningen	22
5.5 Bedrijvigheid	24
5.6 Verkeer	25
6 MILIEUASPECTEN	27
6.1 Algemeen	27
6.2 Geluid	27
6.3 Hinder door bedrijven	29
6.4 Bodemverontreiniging	29
6.5 Luchtkwaliteit	31
6.6 Externe veiligheid	32
6.7 Beschermde natuurwaarden	33
6.8 Duurzaam bouwen	34
7 WATERPARAGRAAF	35
7.1 Inleiding	35
7.2 Beheerders	35
7.3 Waterbeleid	35

8	PLANOPZET	39
8.1	Algemeen	39
8.2	Hoofdpijnen van de juridische regeling	39
8.3	Beschrijving in hoofdpijnen	39
8.4	Voorschriften	40
8.5	Functionele structuur	41
8.6	Specifieke bestemmingen	41
8.7	Vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheid	43
8.8	Nadere eisen	43
8.9	Bijzonder gebruiksverbod	43
8.10	Handhaving	44
9	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
10	OVERLEGRESULTATEN	47
10.1	Overleg met bevolking	47
10.2	Overleg met instanties (ex artikel 10 Bro 1985)	49

Bijlage 1 Ligging plangebied
 Bijlage 2 Vigerende bestemmingsplannen
 Bijlage 3 Deelgebieden plangebied
 Bijlage 4 Verkeersstructuur plangebied
 Bijlage 5 Openbaar vervoer en fietsstructuur
 Bijlage 6 Luchtfoto plangebied
 Bijlage 7 Bodemverontreiniging
 Bijlage 8 Geluidscontouren (noordelijk deel)
 Bijlage 9 Geluidscontouren (zuidelijk deel)

1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied “De Akker” omvat de meest oostelijk bebouwing van de kern De Bilt. Het plangebied bestaat uit verschillende typen woningen. Het plangebied bevat vrijstaande woningen, 2-onder-1-kapwoningen, meergezins- en rijenwoningen. Naast de woonfunctie zijn er ook een aantal maatschappelijke functies, bedrijfsfuncties en kantoorfuncties in het plangebied te vinden. In het midden van het plangebied ligt een kleinschalig bedrijventerrein. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de Groenekanseweg, die nog binnen het plangebied valt. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de Soestdijkseweg Zuid. Deze weg valt eveneens binnen de grenzen van het plangebied. De zuidkant van het plangebied wordt begrensd door de grenzen van het beschermd dorpsgezicht “De Bilt e.o.” De grens loopt grotendeels achter de bebouwing van de Burgemeester de Withstraat langs. De westgrens van het plangebied loopt achter de bebouwing van de Hessenweg langs. Het bedrijventerrein De Molenkamp valt buiten het plangebied. In het plangebied zijn 1534 woningen aanwezig. Het plangebied heeft een oppervlak van ongeveer 42,5 hectare. In bijlage 1 is de ligging van het plangebied weergegeven, in bijlage 6 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.

1.2 Aanleiding tot het plan

Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied “De Akker” hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld:

- voor het gebied “De Akker” gelden nu nog meerdere gedetailleerde en sterk verouderde bestemmingsplannen en herzieningen hierop;
- voor verschillende beleidssectoren is nieuw beleid ontwikkeld, met name op rijks- en provinciaal niveau, waarvan de ruimtelijke implicaties moeten worden meegenomen;
- op gemeentelijke niveau bestaat de wens om de bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied te actualiseren, waarbij besloten is een zodanige regeling op te stellen, dat veranderingen in de bestaande situatie mogelijk zijn zonder extra of nieuwe procedures.

1.3 Vigerende regelingen

Voor het plangebied “De Akker” zijn nu vier planologisch-juridische regelingen van kracht, waarvan de oudste dateert van 1979. De Groenekanseweg aan de noordkant van het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan “Bieshaar Groeneweg 1979”. De bebouwing aan de noordkant van de Looijdijk, valt onder de werking van het bestemmingsplan “De Akker 1979”. De bebouwing tussen de Tuinstraat en de Soestdijkseweg Zuid aan de zuidkant van de Looijdijk valt onder de werking van het bestemmingsplan “Tuinstraat 1987.” De bebouwing aan de westkant van de Tuinstraat en ten zuiden van de Looijdijk valt onder de werking van het bestemmingsplan Nieuwstraat e.o. 1987”. In bijlage 2 is een overzicht van de verschillende vigerende regelingen opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van het plangebied geschetst en is de aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 2 is een samenvatting van het geldende beleidskader opgenomen. In hoofdstuk 3 van deze toelichting is een kort overzicht van de historische ontwikkelingen van het plangebied opgenomen. Hoofdstuk 4 geeft een beeld van de ruimtelijke opbouw van het plangebied. Belangrijke structuren, grenzen en deelgebieden worden besproken. De functionele opbouw van het plangebied is het onderwerp van hoofdstuk 5. Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan de diverse functies die in het plangebied voorkomen. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de relevante milieuaspecten, zoals geluid, bodem en externe veiligheid. Hoofdstuk 7 bevat de zogenaamde waterparagraaf. In dat hoofdstuk is eveneens het proces van de watertoets beschreven. De toelichting op de planopzet en de hoofdlijnen van de juridische regeling volgt in hoofdstuk 8. De financieel economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond in hoofdstuk 9. Ten slotte worden in hoofdstuk 10 de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 opgenomen.

2 BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is aangegeven met welke beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie, de regio alsook van de eigen gemeente rekening moet worden gehouden, bij het vaststellen van het nieuwe ruimtelijke beleid voor het plangebied “de Akker”.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Eerste en Tweede Kamer hebben op respectievelijk 17 januari 2006 en 17 mei 2005 de Nota Ruimte vastgesteld. De nota geldt met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) als structuurvisie op rijksniveau. De Nota Ruimte is de vervanger van de niet afgeronde Vijfde nota van de ruimtelijke ordening. Hiermee is zij de opvolger van de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (VINEX) en de actualisering hierop (VINAC). Met de inwerkingtreding van de Nota Ruimte vervalt tevens het Structuurschema Groene Ruimte. De Nota Ruimte fungeert als (ruimtelijke) basis voor een aantal beleidsuitwerkingen. Dat zijn met name de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta, het Actieprogramma Cultuur en Ruimte en een aantal gebiedsspecifieke beleidsnota's zoals de PKB Derde Nota Waddenzee en de PKB Ruimte voor de Rivieren.

In de Nota Ruimte worden de hoofdlijnen van beleid voor de periode tot 2020 aangegeven met een doorkijk naar 2030. De nota heeft als motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’ en stelt ruimte voor ontwikkeling centraal.

Het Rijk hanteert in de Nota Ruimte vier doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van veiligheid.

In de nota wordt uitgegaan van een nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Hiermee wordt het geheel van gebieden en netwerken bedoeld die het Rijk van nationaal belang vindt. Daar streeft het Rijk naar meer dan basiskwaliteit alleen. Voor het bereiken van de gestelde doelen gaat het Rijk uit van een ontwikkelingsgerichte benadering.

Het plangebied behoort tot het economisch kerngebied regio Utrecht, dat samen met de gebieden Noordvleugel en Zuidvleugel de Randstad Holland vormt – het grootste nationaal stedelijk netwerk in Nederland. De doelstelling van de Nota Ruimte is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad Holland als geheel te versterken. De regio Utrecht fungeert door zijn ligging in Nederland als centraal knooppunt van de verbindingen tussen de Randstad en een groot deel van het Nederlandse en Europese achterland. Daarmee is de infrastructuur in de regio van essentieel belang voor de landzijdige bereikbaarheid van de beide mainports. Daarnaast is de regio een broedplaats van kennis en talent en een belangrijk centrum van nationaal georiënteerde zakelijke dienstverlening.

Waar het woningbouw en locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen betreft, worden in de Nota Ruimte veel verantwoordelijkheden bij de provincies gelegd. Het restrictieve beleid, met de kenmerkende rode contouren, dat in de Vijfde Nota nog voorop stond, is in de Nota Ruimte verlaten. Uitgangspunt is dat voor natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid mag worden gebouwd, mits de kernkwaliteiten van het omliggende gebied niet worden aangetast.

De Bilt en Bilthoven maken onderdeel uit van een indicatief bundelingsgebied dat zich vanaf de stad Utrecht in noord(oost)elijke richting uitstrekt. De provincie dient er voor te zorgen dat de verhouding tussen de binnen deze gebieden gebundelde en de daarbuiten verspreide verstedelijking ten minste gelijk blijft. Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden geheel verstedelijken. In deze gebieden ligt wel het accent op verstedelijking, maar er moet in samenhang daarmee ook ruimte gepland worden voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw en rekening worden gehouden met cultuur en cultuurhistorie. Vooral in de bundelingsgebieden moeten 'stad en land' in onderlinge samenhang worden ontwikkeld.

2.3 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015

Provinciale Staten hebben op 13 december 2004 het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. Het Streekplan geeft in hoofdlijnen het provinciaal ruimtelijk beleid weer en vormt een afwegings- en toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De dubbelkern De Bilt en Bilthoven vormt volgens het Streekplan een langgerekt stedelijk gebied, waarbij van zuid naar noord globaal genomen de bebouwingsdichtheid afneemt en de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de Utrechtse Heuvelrug steeds beter zijn terug te vinden.

Voor de gemeente De Bilt wordt in de streekplanperiode uitgegaan van een woningbouwprogramma van 850 woningen. Dit programma wordt gerealiseerd door middel van het benutten van restcapaciteit, transformatie en nieuwe inbreidingen. Er zijn geen stedelijke uitbreidingen gepland.

Rondom De Bilt en Bilthoven ligt een rode contour. Binnen deze contour stuurt de provincie niet op aantallen. Een ophoging van de capaciteit dan wel het ontwikkelen van een extra inbreidingslocatie zal niet in mindering worden gebracht op het in het Streekplan opgenomen aantal woningen op uitbreidingslocaties. Wel dient een zorgvuldige inpassing de specifieke waardevolle kwaliteiten te behouden.

2.4 Intergemeentelijk beleid

Regionaal Structuurplan (2005-2015)

Het algemeen bestuur van het Bestuur Regio Utrecht heeft op 21 december 2005 unaniem het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Dit regionale structuurplan heeft betrekking op het grondgebied van tien gemeenten, waaronder De Bilt.

In het RSP zijn de ambities van de regio vertaald in een aantal opgaven.

Voor dit bestemmingsplan zijn ondermeer de (kwantitatieve en kwalitatieve) opgaven voor de woningbouw relevant. Zo moeten er, in de regio in de planperiode, 52.500

woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is het nodig meer differentiatie in woon- en werkmilieus aan te brengen en deze evenwichtig verspreiden over de regio. Hierbij gaat het zowel om differentiatie in de woningmarkt als om differentiatie in de woon- en werkmilieus. Verder dient er bij stedelijke ontwikkeling rekening te worden gehouden met water en met de infrastructuur.

2.5 Gemeentelijk beleid

De Bilt in Beweging

In de brochure “De Bilt in beweging” wordt het beeld van een integrale probleemanalyse weergegeven. Deze vormt een vertrekpunt voor de daarop volgende discussie. In de brochure worden de in de gemeente voorkomende problemen uiteengezet. Per beleidslijn of sector is geanalyseerd welke knelpunten er spelen en is vervolgens, kijkend vanuit dat beleidsterrein, een aantal beleidsvoorstellen op hoofdlijnen geformuleerd. Op basis van de verschillende beleidslijnen is een aantal aandachtsgebieden geselecteerd. In de brochure worden verschillende voorstellen gedaan die direct en indirect zijn weerslag hebben in het plangebied.

- Hinderlijke bedrijven aan de Ambachtstraat worden uitgeplaatst en in de vrijkomende bedrijfsgebouwen zullen bedrijven terugkeren met minder hinderlijk karakter, zijnde bedrijven die vallen in de milieucategorieën 1 en 2.
- De verkeersintensiteit op de Looijdijk en Burgmeester de Withstraat moet verminderen. Een mogelijkheid daarvoor is het inrichten van deze wegen als 30 km/u-gebied. Hierdoor zal de verkeersdruk op de Soestdijkseweg Zuid toenemen.
- Door de herinrichting van de Hessenweg zullen parkeerplaatsen vervangen worden door laad- en losplaatsen en fietsklemmen. Deze parkeerplaatsen zullen elders gecompenseerd worden. De verwachting is dat in het plangebied een verhoogde parkeerdruk ontstaat.

Verkeerscirculatieplan

Het Verkeerscirculatieplan (VCP) 2002 is opgesteld voor de 6 kernen binnen de gemeente De Bilt, waaronder ook de kern De Bilt. Het plan heeft meerdere functies. Het plan kan gezien worden als beleidsvisie op het gebied van verkeer en vervoer, maar is ook een toetsingskader en een maatregelenplan. De nadruk in het VCP ligt op de hoofdinfrastructuur en heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente De Bilt en de directe verkeersrelaties met het omliggende gebied. In het VCP worden een aantal zaken vastgelegd, waaronder:

- beleid voor de diverse verkeersdeelnemers en verkeersaspecten;
- huidige en gewenste verkeersstructuur, routing en geleiding van verkeer;
- definitieve weg categorisering;
- concrete vertaling van bovenstaande zaken naar verkeersmaatregelen of aanbevelingen voor nader onderzoek.

Detailhandelsnota

In de “Detailhandelsnota gemeente De Bilt 1997” is aangestuurd op een verdergaande concentratie van de detailhandel aan de Hessenweg en in het winkelgebied Bilthoven / Kwinkelier. Voor overige gebieden zou een zogeheten sterfhuiskonstructie voor wat betreft detailhandel moeten gelden. Dit om een compleet aanbod aan detailhandel en dagelijkse voorzieningen te kunnen creëren in voornoemde twee centra. In het verleden

waren diverse winkels geconcentreerd aan de Nieuwstraat, waarvan op dit moment nog maar een klein aantal over is. Voor deze winkelvoorzieningen geldt dat deze voortgezet kunnen worden, maar niet verder mogen uitbreiden.

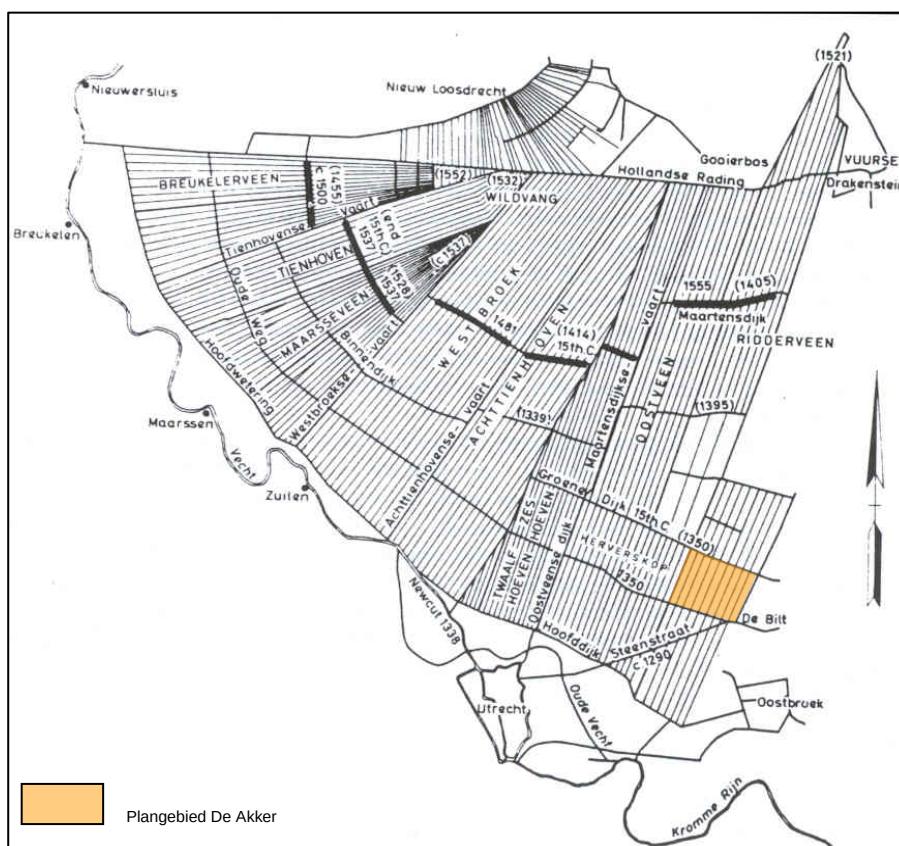
Overig gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor het gebied “De Akker” is gericht op conservering en consolidering. In het plangebied worden geen grootschalige of structuurveranderende ingrepen voorzien. Er is wel een kleine inbreidingslocatie voor twee woningen aan de Dahliastraat opgenomen, vanwege het verdwijnen van een bakkerij aan de Nieuwstraat. Dit past binnen de sterfhuisconstructie die de gemeente hanteert voor de detailhandel aan de Nieuwstraat. Ook is er een bouwmogelijkheid opgenomen voor zes startersappartementen aan de Nieuwstraat. Deze komen op de plaats van een bestaande woning. De bouw van de starterswoningen past binnen het gemeentelijk woonbeleid om starters op de woningmarkt betere kansen te geven in De Bilt.

3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

3.1 Historische ontwikkeling plangebied

Het plangebied 'De Akker' is in een periode van ongeveer 70 jaar tot stand gekomen. De oudste bebouwing dateert van voor 1900 en vinden we terug aan de oude bebouwingslinten zoals Looijdijk, Groenekanseweg en de Soestdijkseweg Zuid. De jongste bebouwing is de bebouwing aan de noordwestkant van het plangebied. De ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied wordt voor een groot gedeelte bepaald door de veenontginningen die in de Late Middeleeuwen in het gebied hebben plaatsgevonden. Het doel van de ontginningen was om de woeste grond (wildernis) productief en begaanbaar te maken. Uitbreiding van landbouwgrond was noodzakelijk door een sterke bevolkingstoename in die tijd. Daarnaast werd hierdoor een nieuwe bron van inkomsten gecreëerd voor de Bisschop, in de vorm van belastingen. Uitgangspunt van de ontginningen vormden de oeverwallen van de Kromme Rijn en van de Oude Vecht. De hoofddijk bij Klooster Oostbroek werd aangelegd en gold als eerste ontginningsbasis. De wildernis van het veengebied werd ontsloten door de aanleg van evenwijdige greppels haaks op de ontginningsbasis, om op deze wijze het gebied te ontwateren. De voorlopige eindgrens van de ontginningen werd gevormd door een dwarswetering, min of meer evenwijdig aan de ontginningsbasis.



Figuur 1: Veenontginningen ten oosten van de Vecht, naar Gottschalk 1956)

Bron: (De Bilt Geschiedenis en Architectuur, 1995)

In deze dwarswetering werd het water uit het verderop gelegen veen opgevangen. Na ontwatering was het land geschikt voor akkerbouw. Door het gebruik als akkerland, veraarde de veengrond en klonk het geleidelijk in, waardoor het maaiveld lager kwam te liggen. Hierdoor werden de gronden steeds natter en uiteindelijk waren deze niet meer geschikt voor akkerbouw en werden zij in gebruik genomen als weidegrond. Een nieuwe strook veengrond werd daarom in exploitatie genomen, met nieuwe scheislotten in het verlengde van de oude. Tevens werd een nieuwe dwarswetering als eindgrens gegraven. De oude dwarswetering vormde de nieuwe ontginningsbasis. Zo schoof de ontginning stapsgewijs verder op naar het noorden. In het plangebied “de Akker” is een drietal oude ontginningsdijken terug te vinden. Deze oude ontginningsdijken bepalen voor een grote mate de ruimtelijk structuur van het plangebied. Oude ontginningsdijken die in het plangebied terug te vinden zijn, zijn aan de noordkant de Groenekansedijk (Groenekanseweg) in het centrum de Looijdijk en in het zuiden de Blauwkapelsedijk (nu Burgemeester de Withstraat). Deze oude ontginningsdijken maken thans onderdeel uit het verkeersadernetwerk van de gemeente. Tussen deze dijken liepen vaak enkele noord/zuidverbindingen. Ook deze zijn in het plangebied aanwezig. Een van de meest duidelijke noord/zuid-verbindingen is de Tuinstraat en in het verlengde daarvan de Akker. Het rechtlijnige karakter dat zo kenmerkend is voor de vroegere veenontginningen komt op deze wijze terug in de verkeersstructuur en de opbouw van het plangebied.

Langs de oude bebouwingslinten ontstond in het begin van de vorige eeuw langzaam allerlei bebouwing. De oudste bebouwing is dan ook terug te vinden langs deze oude bebouwingslinten. Bijna gelijktijdig met de bebouwing langs de linten ontstond er de eerste uitbreiding van de middeleeuwse kern De Bilt.

De Nieuwstraat is in 1899 aangelegd en vormt een rechte verbindingsweg tussen de Burg. De Withstraat en de Looijdijk. Aanvankelijk heette deze straat Wilhelminalaan. De oorspronkelijke bebouwing dateert uit de periode tussen 1899 en 1915. Deze aaneengesloten bebouwing betrof arbeiderswoningen en winkelpanden van één en twee bouwlagen. In de jaren dertig waren er zeer veel kleine bedrijven en winkels gevestigd. Het moet in deze jaren dé winkelstraat van de Bilt zijn geweest. De Jasmijnstraat is in twee fasen aangelegd. In de jaren veertig werd de straat tot iets voorbij de voormalige school aangelegd en in een latere fase tot aan de Seringstraat verlengd. De bebouwing langs de Jasmijnstraat bestaat uit verschillende typen gebouwen. Naast een school en rijtjeswoningen treffen we ook een multifunctioneel zorgcentrum aan. De twee rijen arbeiderswoningen met voortuintjes, tegenover de voormalige school, zijn opmerkelijke voorbeelden uit de periode van de wederopbouw (1947) en zijn stedenbouwkundig mooi gesitueerd. Iets verder naar het noorden wordt de bebouwing onderbroken door een plein met speelplaats en groen. Het gebied tussen de achterzijde van de bebouwing van de Jasmijnstraat en de achterzijde van de bebouwing van de Soestdijkseweg Zuid bestond in die periode nog uit gras- en weideland en was niet bebouwd. Bebouwing van dit gebied start pas vlak voor de Tweede Wereldoorlog, zo rond 1940.

Het gebied ten noorden van de Looijdijk bestond tot 1950 voornamelijk uit weidegebied waar zowel akkerbouw als landbouw plaatsvond. De boerderijen, waar de gronden bij hoorden, waren gelegen aan de Groenekanseweg. Geheel volgens de opvattingen ten aanzien van stedenbouw en ruimtelijke ordening uit die periode, ontstond een bebouwde omgeving waarin zowel hoogbouw als lage rijenwoningen gerealiseerd werden.

Ook het aspect functiemenging komt sterk terug in dit gedeelte van de woonwijk. Opvallend hierbij is de stempelbebouwing in dit gedeelte van de woonwijk.

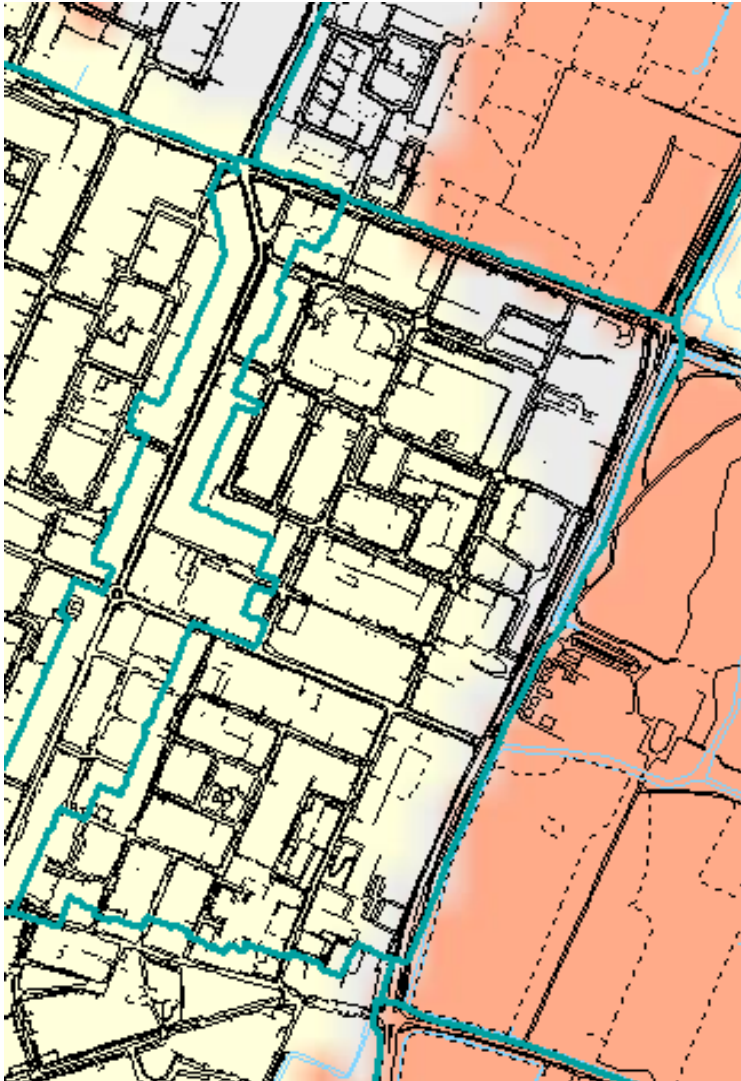
Het meest noordwestelijk deel van het plangebied bevat de jongste bebouwing. In de jaren zestig en zeventig is dit deel ontstaan waarin zowel hoogbouw als laagbouw te onderscheiden zijn. Opvallend hierbij zijn de stempelbebouwingen in dit gedeelte van de woonwijk. Opgemerkt kan worden dat uitbreidingen van de bebouwing van de kern De Bilt met name in noordelijke richting plaats vonden. De reden hiervoor was dat zo geprobeerd werd één stedelijk gebied te creëren met de kern Bilthoven, om zo te voorkomen dat er twee aparte kernen binnen de gemeente zouden ontstaan. Na 1950 zijn De Bilt en Bilthoven geheel aan elkaar gegroeid (Bron: De Bilt, geschiedenis en architectuur).

3.2 Archeologie

Archeologische waarden zijn zeker in Nederland veelal onzichtbaar, ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Nu archeologische waarden in toenemende mate in de planvorming en in de uitvoering van projecten worden meegenomen, is de handicap van deze onzichtbaarheid actueler dan ooit. Om toch greep te krijgen op die nog onbekende archeologie, is getracht om daarover voorspellingen te doen. Deze zijn op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) weergegeven.

Plangebied

De verwachtingswaarde ten aanzien van archeologische vondsten in een groot deel van het plangebied is niet hoog, zoals blijkt uit de Indicatieve Kaart van Archeologische waarden (IKAW) van de provincie op de volgende bladzijde. De gebieden die met een lichtgele kleur zijn aangegeven, zijn gebieden waar de trefkans op archeologische vondsten zeer laag is. Grijs is niet gekarteerd en donker oranje heeft een hoge trefkans.



AMK

De Archeologische MonumentenKaart (AMK) is een gedigitaliseerd bestand van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. De kaart is bedoeld als een instrument voor de ruimtelijke ordening, ten behoeve van het beheer en de bescherming van archeologische informatie die in de bodem bewaard is gebleven. De kaart geeft de, op moment van verschijnen, bekende terreinen van archeologische waarde weer, zodat daarmee bij diverse planologische beslissingen, zoals ontgrondingen, bodemsaneringen, aanleg van woonwijken, etc. rekening kan worden gehouden. Zie onderstaand figuur, waarin aangegeven is dat het oude dorp De Bilt een terrein van archeologische betekenis is. Dit houdt in dat er monumenten zijn waar op grond van vondsten en/of waarnemingen meer archeologische sporen en vondsten worden verwacht. Dit gebied ligt net ten zuiden van het plangebied.



Het gebied met archeologische resten van het oude dorp De Bilt (bron: www.kich.nl).

3.3 Monumenten

Het plangebied “De Akker” kent enkele rijks- en gemeentelijke monumenten. Deze monumenten zijn voornamelijk aan de Groenekanseweg en de Soestdijkseweg Zuid terug te vinden. De gemeentelijke monumenten zijn op de plankaart afgebeeld met een doorkruist vierkant. Het onderstaande overzicht geeft een karakterschets van de aanwezige monumenten in het plangebied. Het plangebied kent 3 gemeentelijke monumenten.

Groenekanseweg 33



In 1956 kreeg architect G. Rietveld (1888-1964) van de NV Bouw- en Aannemingsbedrijf Bakhuizen de opdracht om vijf gelijke bungalows te ontwerpen voor enkele percelen aan de Groenekanseweg. Deze ontwerpen bleken teveel ruimte in beslag te nemen en werden door Rietveld iets gewijzigd. Het aantal werd teruggebracht van vijf tot vier. Voor deze vier woningen werd een bouwvergunning afgegeven, maar geen enkele bungalow werd volgens deze nieuwe opzet

gerealiseerd. De firma Bakhuizen verkocht de grond in drie bouw kavels aan evenveel particulieren. De eerste die door de bouwfirmas op deze bouwpercelen een bungalow liet optrekken was de bouwkundige J. Bolte. Bolte was een kennis van Rietveld en had ooit voor Rietveld als uitvoerder een stel huizen gebouwd. De bungalow van Bolte werd gebouwd naar een wederom gewijzigd ontwerp van Rietveld. Dit gewijzigde ontwerp werd als uitgangspunt genomen voor de twee andere bungalows die iets later op nummer 37 en 39 werden gerealiseerd.

Het betreft een rechthoekige bungalow die bestaat uit twee bouwdelen met plat dak. Het voorste bouwdeel bestaat uit een souterrain met garage en een verdieping met badkamer en slaapkamers. Dit bouwdeel is gesloten van karakter en heeft weinig vensters. Het achterste bouwdeel bestaat slechts uit één bouwlaag en heeft een meer open karakter als gevolg van het ver overstekende platte dak en de grote vensters. Het huis is opgetrokken in baksteen en was aanvankelijk slechts gedeeltelijk wit geschilderd. Thans is het geheel in wit, zwart en grijs geschilderd. De hoofdingang bevindt zich onder het dakoverstek van het iets terugliggende deel van de rechterzijgevel.

Groenekanseweg 51



Deze langhuisboerderij van één bouwlaag met zadeldak is in 1901 ontworpen en gebouwd door timmerman J. Termaaten uit De Bilt. Opdrachtgever was G.H.L. baron van Boetzelaer. Het complex behoorde tot het landgoed Houdringe. Het pand is uitgevoerd in eenvoudige architectuur en detaillering. Centraal in de voorgevel bevindt zich, iets terugliggend in een portiek, de hoofdingang. Het bovenste deel van de portiek heeft drie getoogde openingen met

bakstenen stijltjes die rusten op een natuurstenen latei waarop het jaartal 1901 is aangebracht. De vier vensters in deze voorgevel hebben rood geschilderde, getoogde ontlastingsbogen. De boogvelden zijn gedecoreerd met geel en groen verglaasde tegeltjes. In de top is een houten betimmering aangebracht. Evenwijdig aan de boerderij ligt een schuur van één bouwlaag met zadeldak. In 1975 zijn de boerderij en de schuur door middel van een tussenlid met elkaar verbonden.

Soestdijkseweg Zuid 49



Na de officiële oprichting in 1887 van de Gereformeerde Gemeente De Bilt beschikte men niet direct over een eigen kerkgebouw. Gedurende 14 jaar maakte men gebruik van een noodkerk. Dit waren drie woningen in het zogenaamde steegje van Van Santen die door Gijsbert Van Santen beschikbaar waren gesteld. Dit steegje bevond zich achter Dorpsstraat 21. Twee woningen waren als kerkzaal ingericht waarin maximaal 130 mensen konden plaatsnemen. De derde

woning werd als kerkenraadskamer ingericht.

In 1901 werd aan de nog ongeplaveide Nieuwenweg, de latere Nieuwstraat, een stuk grond verworven, waarop onder leiding van architect/opzichter G. Veldhuis een kerk gebouwd werd. De kerk heeft tot 1922 gefunctioneerd en werd toen aan de burgerlijke gemeente verkocht, die het geschikt maakte als onderkomen voor de vrijwillige brandweer.

Omdat de kerk met ruimtegebrek kampte werd er in 1921 besloten een nieuwe kerk met pastorie te bouwen. Van de familie Van Boetzelaer kocht men grond aan de Soestdijkseweg Zuid nabij de Looijdijk. P.J. Houtzagers en P.J. Vermaak werden door de kerkeraad tot architecten benoemd.

De Utrechtse architect P.J. Houtzagers (1857-1944) woonde tussen 1919 en 1928 in De Bilt. Hij was gereformeerd, zeer vermogend en heeft het ontwerp voor de kerk geheel belangeloos geleverd.

Houtzagers had aan de Polytechnische School in Delft gestudeerd, onder andere bij de bekende hoogleraar voor bouwkunde Eugen Gugel. Tussen 1882 en 1890 was hij directeur van de School voor Kunstnijverheid in Utrecht. Bovendien was Houtzagers penningmeester en voorzitter van De Bond Van Nederlandse Architecten. Het werk van Houtzagers wordt over het algemeen gekenmerkt door een zekere ingetogenheid. Van de Amsterdamse-Schoolstijl hebben vooral de materiële aspecten hem beïnvloed en in mindere mate de expressieve vormtaal van deze stijl. Het materiaalgebruik van de kerk in De Bilt is dan ook bijzonder. Hij heeft zogeheten gesinterde baksteen toegepast. Deze stenen zijn eigenlijk te hard gebakken waardoor de structuur glasachtig wordt. De verwerking van deze steen het gebouw geeft een bijzonder effect.



P.J. Vermaak oefende uit hoofde van zijn functie als gemeentearchitect toezicht uit op de bouw. Het is niet duidelijk wat voor invloed hij op het ontwerp heeft gehad.

De plattegrond van de kerk aan de Soestdijkseweg Zuid, die later Immanuelkerk zou gaan heten, heeft de traditionele vorm van een Latijns kruis. De transepten en het recht gesloten koor aan de westzijde zijn echter erg ondiep. De westelijke tak van het kruis wordt verlengd met een aanbouw, waarin een consistorie en enkele utilitaire ruimten zijn ondergebracht. Het ontwerp is symmetrisch van opzet met aan de oostzijde een

klokkentoren op de middenas van de kerk. De begane grond van de toren vormt de hoofdingang van de kerk. De voor- en zijgevels van de toren hebben twee hoge, smalle vensters met roeden. De toren wordt naar boven toe smaller en wordt afgesloten met een klein tentdak. Aanvankelijk had men in het oorspronkelijke ontwerp een toren gedacht die één meter lager was, maar tijdens de bouw besloot de kerkenraad tot deze wijziging die het sacrale karakter van het gebouw versterkte. Opmerkelijk is de in de klokkentoren aanwezige luiklok. Deze klok dateert uit 1635 en is afkomstig uit de kerk van Hattum. De kerkenraad heeft deze klok in 1925 aangekocht.

De toren wordt geflankeerd door twee kleine driesijdige kapellen met elk drie hoge gebroken dakschilden. In een gevel van de linkerkapel bevindt zich een gedenksteen met de tekst 'Gedenksteen van de Stichting van dit Kerkgebouw Anno Domini 1922. SOLI DEO GLORIA'. Achter de steen is een loden pijp ingemetseld die een perkamenten oorkonde bevat, waarop de geschiedenis van de kerk is weergegeven. De symmetrische opzet van de kerk wordt benadrukt door de twee lage, achthoekige torens aan weerszijden van het koor op de achterste hoeken van de transepten. Deze torens hebben een tentdak. Ook hier hebben zich wijzigingen voorgedaan tijdens de bouw. Men besloot uiteindelijk deze torens, in plaats van een plat dak, te voorzien van een pannententdak dat meer in overeenstemming zou zijn met de overkapping van de hoofdtoren. Het schip en de transepten hebben hoog opgaande mansardedaken. In het dakschild van het koor bevinden zich enkele dakkapellen. Soortgelijke dakkapellen bevonden zich voorheen tevens in de dakschilden van het schip. Ter plaatse van de viering staat op de nok van het dak een torentje met tentdak. Tegen de zijgevels van het schip bevinden zich steunberen die naar boven toe sprongsgewijs smaller worden. De verticale geleding van de kerk wordt benadrukt door de smalle, hoge vensters die in alle gevels toegepast zijn.

Opmerkelijk was de toepassing van ijzeren kozijnen en roeden. Helaas moesten deze onlangs verwijderd worden gezien de slechte staat waarin ze verkeerden. De nieuwe kunststof kozijnen en roeden hebben een iets bredere profilering. De kerk is sober vormgegeven, waarbij het decoratieve gebruik van baksteen zich beperkt tot een enkele rollaag en het overhoeks vermetselen van de stenen waardoor de hoeken geaccentueerd worden. Het interieur van de kerk heeft een indrukwekkende open spantenkap. Deze constructie werd door Houtzagers vaker toegepast.

4 RUIMTELIJKE OPBOUW

4.1 Algemeen

De ruimtelijke opbouw van het plangebied wordt gevormd door ruimtelijke eenheden als groenelementen, infrastructuur en grootschalige functionele eenheden als woonwijken of centrummilieus. Binnen het plangebied “de Akker” wordt de ruimtelijke opbouw bepaald door een aantal aaneengesloten ruimtelijke deelgebieden, de verkeersstructuur en de randen van het gebied. Deze elementen vormen de ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied. De deelgebieden zijn noordoost, noord en zuid. De indeling van de verschillende deelgebieden is tot stand gekomen op basis van leeftijd van de bebouwing, bebouwingskarakteristiek, indeling van de openbare ruimte en aanwezige functies. Deze ruimtelijke deelgebieden vormen tezamen met de verkeersstructuur en de randen van het plangebied, de ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied. Hieronder volgt een uiteenzetting van de verschillende relevante structuurelementen.

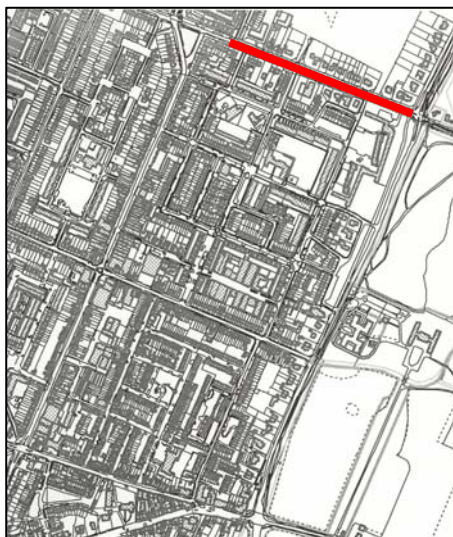
4.2 Structuurelementen

Wegenstructuur

De wegenstructuur kent een zeer rechtlijnige opbouw, welke refereert aan de veenontginningen die in het plangebied hebben plaatsgevonden. Tussen de Groenekanseweg, de Looijdijk en de Burgemeester De Withstraat (Blauwkapelsedijk) hebben diverse dwarsslotsen gelopen, die het gebied hiertussen ontwaterde. Dit slotenpatroon en de dijken als de Groenekanseweg, de Looijdijk en de Burgemeester De Withstraat, hebben als uitgangspunt gediend voor de wegenstructuur van het plangebied. Hierdoor ontstaat een zeer rechthoekige en rechtlijnige verkaveling. Deze rechtlijnige wegenstructuur bepaalt in die zin dus in grote mate de stedenbouwkundige opzet van de woonwijk.

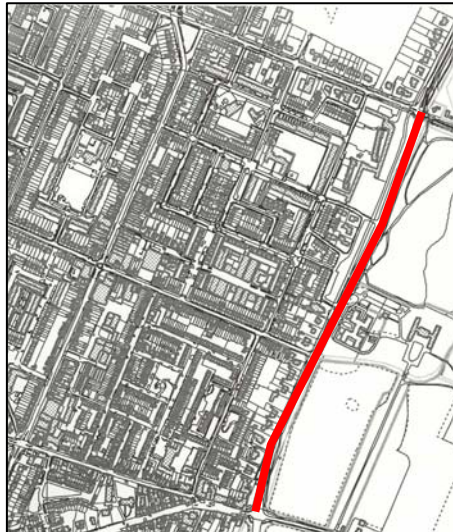
Randen

De randen van het plangebied worden gevormd door een tweetal grote verkeersaders en de achterkant van de bebouwing aan de Hessenweg en de Burgemeester de Withstraat. Deze randen zorgen aan de noordzijde en de oostzijde voor een sterke barrière, waardoor het plangebied geïsoleerd ten opzichte van het omliggende landelijk gebied ligt.



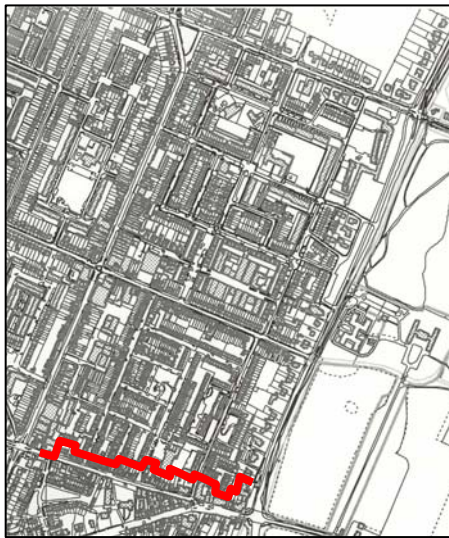
Rand 1: Groenekanseweg

De Groenekanseweg is de noordelijke rand van het plangebied en heeft een ontsluitingsfunctie voor de rest van de gemeente De Bilt. De weg maakt om die reden dan ook onderdeel uit van het verkeersadernetwerk van de gemeente. De verkeersintensiteit op een werkdag bedraagt ter hoogte van het plangebied 11.000 motorvoertuigen per etmaal. Door deze hoge verkeersintensiteit en het beperkte aantal oversteekplaatsen, vormt de Groenekanseweg een duidelijke barrière voor het plangebied. De breedte van de Groenekanseweg versterkt deze barrièrewerking. De Groenekanseweg vormt een zeer duidelijke fysieke en visuele barrière voor het plangebied.



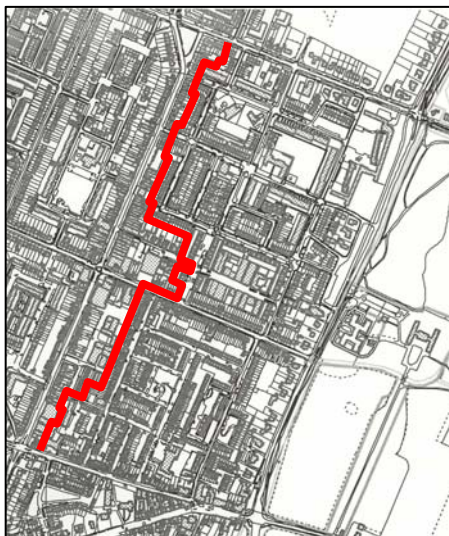
Rand 2: Soestdijkseweg Zuid

Aan de oostelijke rand van het plangebied ligt de Soestdijkseweg Zuid. De weg maakt onderdeel uit van het verkeersadernetwerk van de gemeente De Bilt en vervult om die reden een ontsluitingsfunctie voor de gehele gemeente De Bilt. De verkeersintensiteit op een werkdag bedraagt ter hoogte van het plangebied 15.000 motorvoertuigen per etmaal en is hoog te noemen. De Soestdijkseweg Zuid vormt evenals de Groenekanseweg een zeer duidelijke fysieke en visuele barrière voor het plangebied. Het betreft hier tevens de rand van het stedelijk gebied van de kern De Bilt.



Rand 3: Achterkant bebouwing Burg. de Withstraat

De derde rand van het plangebied is de achterkant van de bebouwing aan de Burgemeester de Withstraat. Het betreft hier eveneens de rand van het beschermd dorpsgezicht "De Bilt e.o."



Rand 4: Achterkant bebouwing Hessenweg

De laatste rand van het plangebied is de achterkant van de bebouwing aan de Hessenweg. Ten westen van deze rand ligt het bedrijventerrein Molenkamp en de bebouwing van de Hessenweg.

Deelgebieden

Het plangebied “de Akker” kan opgedeeld worden in een drietal deelgebieden. Deze deelgebieden zijn te onderscheiden doordat de woningen in een tijdsbestek van ongeveer honderd jaar zijn gerealiseerd, waardoor een gedifferentieerde ruimtelijke opbouw van het plangebied is ontstaan. Daarnaast zorgt ook de wegenstructuur voor een grote herkenbaarheid van de ruimtelijke opbouw van het plangebied. Ook de verschillen in bouwstijlen, bouwhoogten en woningtypen resulteert in een opdeling van verschillende deelgebieden. Hieronder zal per deelgebied worden aangegeven in welke periode het gebied is ontstaan en wat de belangrijkste kenmerken ervan zijn. In bijlage 3 is een overzicht van de drie deelgebieden weergegeven.

Deelgebied 1: Zuid

Het deelgebied omvat de woningen tussen de Looijdijk / achterzijde Burgemeester de Withstraat en de woningen tussen de achterzijde van de bebouwing aan de Hessenweg en de Jasmijnstraat. Het gebied omvat de oudste bebouwing van het plangebied “de Akker”. Het heeft een dorps karakter. De verspringende rooilijnen en voor- en achtertuinten versterken dit karakter. Het stedenbouwkundig grid in het gebied is noord/zuid georiënteerd en vindt zijn oorsprong in de agrarische verkaveling die het gebied voor de twintigste eeuw had.

De aaneengesloten bebouwing betreft arbeiderswoningen en winkelpanden van één en twee bouwlagen. Deze woningen zijn gebouwd in een periode waarin er sprake was van een terugtrekkende overheid. De overheid was van mening dat woningbouw een particulier initiatief betrof en dat zij zich hier niet in zou moeten mengen. Hierdoor ontstond een groot aantal woningen dat door particuliere eigenbouwers of aannemers, al dan niet in samenwerking met een bouwkundige en/of architect in eigen beheer werd gebouwd en later weer werd doorverkocht. Deze woningen werden gerealiseerd in de periode van 1900 tot 1960. Er wordt nauwelijks op eigen terrein geparkeerd. In het deelgebied zijn verschillende maatschappelijke functies aanwezig.

Deelgebied 2: Noord

Het deelgebied omvat grofweg de bebouwing tussen de Ambachtstraat, de Akker, de Abt Ludolfweg en de Troelstraweg. De woningen binnen dit deelgebied worden gekenmerkt door wederopbouw en woningnood. De beide wereldoorlogen hadden geresulteerd in een enorme vernietiging van kapitaal en de woningvoorraad. De grote woningnood deed de overheid beseffen dat de woningbouw niet zozeer vanuit het particulier initiatief moest komen, maar dat de overheid zelf verantwoording moest nemen voor de wederopbouw en het voldoen aan de maatschappelijke vraag naar woningen. De overheid nam daarom zelf het initiatief, hetgeen resulteerde in een sterke overheidsplanning ten aanzien van woningbouw. De woningbouw uit deze periode werd stelselmatig gepland en de nadruk werd niet zozeer gelegd op kwaliteit, maar op kwantiteit. Er moesten in een kort tijdsbestek zoveel mogelijk woningen gebouwd worden en voor een zo laag mogelijke prijs. Dit resulteerde in de bouw van nagenoeg identieke woningen naast elkaar in rijenvorm, maar ook in de vorm van stapelbouw, waardoor hoogbouw een feit werd. Naast de overheid speelden ook woningbouwcorporaties in deze periode een voorname rol.

De woonbebouwing in deelgebied 2 wordt gevormd door hoogbouw, rijenwoningen en 2-onder-1-kapwoningen. De hoogbouw bestaat uit maximaal 3 of 4 bouwlagen, met uitzondering van de flat op de hoek van de H. van Erpweg met de mr. S. van Houtenweg, welke 6 bouwlagen omvat. Het deelgebied heeft een strak rechtlijnig stratenpatroon en de bebouwing is haaks op dit stratenpatroon verkaveld. Een viertal blokken hoogbouw markeren de rand van het deelgebied noord. Naast de woonfunctie is er in dit deel van het plangebied ook een aantal maatschappelijke- en bedrijfsfuncties te vinden. Evenals de andere deelgebieden heeft ook dit deelgebied een groen karakter, wat met name veroorzaakt wordt door de voortuinen van de rijenwoningen en de groene vlakken tussen de hoogbouw, welke voornamelijk gebruikt worden als sport- en speelvoorzieningen.

Deelgebied 3: Noordoost

De Groenekanseweg en de Soestdijkseweg Zuid behoren tot de oudste bebouwingslinten van De Bilt. Vanuit deze bebouwingslinten is het omliggende land ontgonnen. Gedurende enkele eeuwen was de Soestdijkseweg een belangrijke verbindingsweg tussen Utrecht, Baarn en Soest. Het was lange tijd een zandweg en vanaf 1826 werd de weg verhard en werd er tol geheven. Door de komst van het spoor in 1863 en de uitbreiding daarvan kwamen er steeds meer woningen aan de Soestdijkseweg. Door deze ontwikkeling werd het tol heffen bemoeilijkt en vanaf 1929 werd er geen tol meer geheven. De nummers 51 en 33 aan de Groenekanseweg zijn aangewezen als gemeentelijke monumenten evenals de Immanuelkerk aan de Soestdijkseweg Zuid. In het deelgebied vinden we vrijstaande en halfvrijstaande woningen, alsook rijenwoningen. Op de kruising van de Soestdijkseweg Zuid met de Groenekanseweg staat de serviceflat "de Akker"; het gebouw heeft drie bouwlagen met een kap en heeft een groene setting.

Het deelgebied is gerealiseerd in de periode van 1880 tot heden. De bebouwing in het deelgebied kenmerkt zich door verschillende kappen en goothoogten en een zeer groene en open structuur. Het deelgebied onderscheidt zich vooral van de andere deelgebieden door deze open en groene structuur en het diverse beeld wat de bebouwing teweegbrengt. De Soestdijkseweg Zuid kan beschouwd worden als barrière.

4.3 Eindbeeld plangebied

Het totaalbeeld wat op deze manier van het plangebied ontstaat, is dat van een rustige woonwijk in het oosten van de kern De Bilt. De woonwijk wordt aan de oostkant sterk gescheiden van het landelijk gebied van de gemeente. Er is sprake van een sterke fysieke en visuele barrière, die wordt veroorzaakt door infrastructuur. Binnen het plangebied is een aantal specifieke deelgebieden te onderscheiden. Doordat de woningen in een tijdsbestek van ongeveer honderd jaar zijn gerealiseerd, is een gedifferentieerde ruimtelijke bebouwingskarakteristiek ontstaan. Het meest kenmerkende verschil tussen gebieden zit hem in de tijd dat de verschillende deelgebieden ontwikkeld zijn, de stedenbouwkundige verkavelingen, oriëntatie van bebouwing, de grootte van de kavels en de typen woningen. Overeenkomsten tussen de verschillende deelgebieden zijn er ook te vinden. Zo kennen alle deelgebieden een groen karakter, met uitzondering van het gebied rond de Ambachtstraat.

5 FUNCTIONELE OPBOUW

5.1 Algemeen

De hiervoor besproken ruimtelijk opbouw bepaalt de vorm van de occupatie van het plangebied "de Akker". De functionele omgeving kan als structurerend element gezien worden binnen deze occupatievorm. Het gebruik van de occupatievorm door een veeltal aan ruimtelijke functies, bepaalt de functionele opbouw van het plangebied. De ruimtelijke opbouw van het plangebied, bepaalt om die reden het speelveld waarbinnen diverse functies en daarmee het gebruik hun plaats hebben.

5.2 Bevolking

Het plangebied heeft een kleine 3500 inwoners. Dit is ongeveer 8,1% van de gehele bevolking van de gemeente De Bilt. De bevolkingssamenstelling komt redelijk overeen met de samenstelling van de bevolking van de gehele gemeente. Opvallend voor de wijk is de grote vertegenwoordiging van de 25- tot 35-jarigen. Deze groep is ruim 7% meer vertegenwoordigd dan in de rest van de gemeente. Een en ander hangt samen met de aanwezigheid van een groot aantal huurwoningen in het plangebied en de positie van starters op de woningmarkt. De groep 35- tot 50-jarigen is om die reden dan waarschijnlijk ook minder vertegenwoordigd. Daarnaast is ook de groep 65-80 jarigen ruimer vertegenwoordigd dan het gemeentelijke percentage. Dit valt te verklaren door de aanwezigheid van de serviceflat 'De Akker'. De serviceflat is bedoeld voor iedereen die ouder is dan 50 jaar en zelfstandig kan wonen. De groep 5- tot 15-jarigen is procentueel ruim 3% minder vertegenwoordigd. Dit valt te verklaren door de grote groep 25- tot 35-jarigen, die over het algemeen nog geen of nog jonge kinderen hebben. Het plangebied heeft een oppervlak van 42,5 hectare, waardoor het aantal inwoners per hectare op ongeveer 80 neerkomt. Figuur 4 is een overzicht van het aantal inwoners in de gemeente De Bilt en het plangebied, ingedeeld naar leeftijd.

Leeftijd	Gemeente				Plangebied			
	<u>Man</u>	<u>Vrouw</u>	<u>Totaal</u>	<u>Procent</u>	<u>Man</u>	<u>Vrouw</u>	<u>Totaal</u>	<u>Procent</u>
0 tot 5	1.243	1.179	2.422	5,8 %	98	95	193	5,6 %
5 tot 15	2.691	2.559	5.250	12,5 %	149	158	307	9,0 %
15 tot 25	2.095	2.059	4.154	9,9 %	162	197	359	10,5 %
25 tot 35	2.143	2.314	4.457	10,6 %	292	302	594	17,5 %
35 tot 50	4.547	4.876	9.423	22,4 %	349	368	717	21,1 %
50 tot 65	3.969	4.329	8.298	19,7 %	275	311	586	17,8 %
65 tot 80	2.440	3.323	5.763	12,7 %	192	278	470	13,8 %
80 en ouder	705	1.594	2.299	5,4 %	49	114	163	4,7 %
Totaal	19.833	22.233	42.066	100 %	1566	1823	3389	100 %

Figuur 4: Inwoners Gemeente De Bilt en De Akker naar leeftijd, bron GBA 2002

5.3 Wonen

In het plangebied “de Akker” zijn ongeveer 1534 woningen aanwezig. Het merendeel van deze woningen komt voor in de vorm van meergezinshuizen en rijenwoningen. Dit is op zich niet vreemd in een woonwijk die overwegend in de periode direct na de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd is. Met name de hoogbouw in het noordelijke gedeelte van het plangebied zorgt voor een hoog percentage gestapelde woningen. Overigens wordt opgemerkt dat het merendeel van deze meergezinswoningen huurwoningen betreft. Naast dit hoge percentage meergezinswoningen is ook het aantal rijenwoningen in het plangebied groot te noemen. Deze rijenwoningen zijn overal in het plangebied terug te vinden. Het aantal 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen is daarnaast vrij beperkt. Deze komen met name aan de randen van het plangebied voor. Figuur 5 geeft een beeld van de aanwezige woningen in het plangebied naar type woning in absolute aantallen en in percentages.

Type woningen	Aantallen	Percentage
Rijenwoningen	735	47,9 %
2 onder 1 kap woningen	54	3,5 %
Vrijstaande woningen	30	2,0 %
Meergezinswoningen	715	46,6 %
Totaal	1534	100%

Figuur 5: Type woning in plangebied absoluut en in percentages

5.4 Voorzieningen

In het plangebied “De Akker” komt een aantal voorzieningen voor. Deze voorzieningen komen verspreid over het plangebied voor in de vorm van groenvoorzieningen, winkelvoorzieningen, horecavoorzieningen, scholen, medische voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen.

Groenvoorzieningen

In het gehele plangebied komt relatief veel openbaar groen voor in de vorm van groene ‘pleinen’ en snippergroen langs de wegen en kruispunten. Rondom de hoogbouw in het noorden van het plangebied is een aantal grote groenelementen aanwezig. Ook rondom de serviceflat ‘De Akker’, eveneens in het noorden, komt veel openbaar groen voor. Door de aanwezigheid van deze grote groene vlakken, ontstaat een goede verhouding tussen de relatief intensieve bebouwing in het noorden en de open ruimte. Deze grote groenelementen komen ook voor in het zuiden van het plangebied aan de Jasmijnstraat en de Tuinstraat. Hier is de bebouwing rondom het groen gesitueerd. De beleving van het openbare groen komt op deze manier goed tot zijn recht. Naast deze grote groene ‘pleinen’ komt met name in het noorden van het plangebied een groot aantal kleinschalige groenelementen voor op kruispunten van wegen en direct langs de wegen. Ook laanbeplanting van de wegen draagt bij aan het groene karakter. Het privégroen is in het gehele plangebied zeer sterk vertegenwoordigd, dit door het grote aantal rijenwoningen in het plangebied die alle beschikken over een tuin.

Over het algemeen kan gezegd worden dat de noordkant van het plangebied een groener karakter kent dan de zuidkant. De zuidkant heeft een meer stenig karakter, wat op een aantal plaatsen gecompenseerd wordt met groene 'pleinen' en laanbeplanting. Naast het groene karakter van het plangebied zelf, hebben ook de randen een zeer groen karakter. Met name de oostrand van het plangebied is zeer groen. Door de laanbeplanting aan de Soestdijkseweg Zuid, de grote tuinen rond de woningen en de grote groene vlakken rondom de serviceflat De Akker is de groene uitstraling hier groot.

Winkelvoorzieningen/Dienstverlening

In het plangebied is slechts een beperkt aantal winkelvoorzieningen aanwezig. In het verleden was de Nieuwstraat een belangrijke winkelstraat voor de kern De Bilt. In de loop der tijd zijn deze winkelfuncties verplaatst naar de Hessenweg en de Kwinkelier in Bilthoven. In de Nieuwstraat komt nu overwegend de woonfunctie voor. Winkels, dan wel dienstverlening komen in het plangebied voor aan de Looijdijk en de Nieuwstraat. Op Looijdijk 63 is kapsalon Bax Beebop gevestigd en op nummer 85 is Kringloopwinkel Emmaus De Bilt gevestigd. Verder is op de Nieuwstraat 85 kledingwinkel 't Stekje gevestigd en op Nieuwstraat 100 de schoenmakerij G. van der Meyden. Boven de eerste drie winkels is een woning aanwezig. De winkels in het plangebied zijn bestemd als detailhandel, waarbinnen o.a. dienstverlening mogelijk is. De bovenwoningen zijn in het bestemmingsplan positief bestemd.

Horeca

In het plangebied is een tweetal horecabedrijven aanwezig. Het betreft hier cafetaria Foodmaster aan de Looijdijk 76 en pizzeria afhaalcentrum Mama Mia aan de Nieuwstraat 124. Beide horecabedrijven zijn in het bestemmingsplan bestemd als horecadoeleinden.

Scholen

In het plangebied is één school aanwezig. Dit is de basisschool Daltonschool de Rietakker (protestants-christelijk) op Abt Ludolfweg 109. De school is bestemd als maatschappelijke doeleinden.

Medisch

In het plangebied zijn twee medische voorzieningen aanwezig. Het betreft hier Fysiotherapie Schopenhauer en Geels aan de Akker 16 en gezondheidscentrum De Bilt aan de Burg. De Withstraat 128. Beide medische voorzieningen zijn in het bestemmingsplan bestemd als maatschappelijke doeleinden.

Overige voorzieningen

Overige voorzieningen zijn aanwezig in de vorm van twee kerkgebouwen aan de Soestdijkseweg Zuid 49 en de Nieuwstraat 47. Het kerkgebouw aan de Soestdijkseweg Zuid is een Gereformeerde Kerk en is een gemeentelijk monument. Achter de kerk bevindt zich een zalencentrum voor bruiloften, feesten, cursussen etc. De kerk aan de Nieuwstraat is een kerk van de Volle Evangelie gemeente. Beide kerken, inclusief het zalencentrum achter de kerk aan de Soestdijkseweg Zuid zijn in het bestemmingsplan bestemd als maatschappelijke doeleinden.

Aan de Jasmijnstraat 2 is een schakelhuis van KPN aanwezig. Op Jasmijnstraat 6 is een wijkgebouw waar onder andere de Stichting Welzijn Ouderen bijeenkomsten heeft. Tevens is er binnen het gebouw een designstudio aanwezig en een bedrijf in alarmeringssystemen. Aan de Tuinstraat is een schakelhuis van Eneco en Remu aanwezig.

Op het perceel Groenekanseweg 51 is de kinderdagopvang 't Mereltje in een gemeentelijk monument gevestigd. Op het perceel St. Laurensweg 15 is het multifunctioneel zorgcentrum Rinnebeek gevestigd. Op het perceel Looijdijk 63a is een cursusruimte aanwezig met een daaraan verbonden dienstwoning. Alle hierboven genoemde voorzieningen hebben in het bestemmingsplan een bestemming als maatschappelijke doeleinden gekregen. In aanvulling hierop is voor het pand Jasmijnstraat 6 opgenomen dat een tweetal bedrijven in het pand gevestigd mag zijn. Voor het perceel Looijdijk 63a is opgenomen dat een dienstwoning bij de cursusruimte aanwezig mag zijn.

5.5 Bedrijvigheid

Door de aanwezigheid van een kleinschalig 'bedrijventerrein' in het centrum van het plangebied aan de Ambachtstraat, is het aantal bedrijven in het plangebied relatief groot voor een overigens overwegend als woonwijk te karakteriseren plangebied. De bedrijven op dit bedrijventerrein liggen op zeer korte afstand van de woningen aan de Looijdijk, de Akker, Troelstraweg en de Dr. Schaepmanweg. Daarnaast komt een aantal bedrijven voor in de omgeving van de Nieuwstraat. Het betreft hier voornamelijk bedrijven die van oorsprong naast de woonfunctie voorkwamen, maar die in de loop der jaren groter zijn geworden en de woonfunctie hebben verdrongen. Onderstaand overzicht geeft een beeld van de in het plangebied aanwezige bedrijven. Onderstaand is een overzicht gegeven van de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein aan de Ambachtstraat. In bijlage 2 van de voorschriften is de bedrijvenlijst opgenomen.

Adres	Bedrijf	Milieu-categorie
Ambachtstraat 1	Huussen Electro Witgoed, opslag	1
Ambachtstraat 2 + 4 + 5A	Intervet International BV	3
Ambachtstraat 3	Brinco Constructiebedrijf voor paardenstallen	3
Ambachtstraat 6	Home & Tradition	
Ambachtstraat 8 + 11 + 13	Schoonderwoerd Vlees BV	3
Ambachtstraat 8A	Lunetten Tankstation zonder LPG opslag	3
Ambachtstraat 9	Buxus	
Ambachtstraat 10 + 10A	Brinks Teak & Garden	
Ambachtstraat 15	J.M. de Graaf Constructiebedrijf	2
Ambachtstraat 17	Autoschadehuis De Bilt BV	3
De Akker 2B	Aannemersbedrijf	2
Looijdijk 14	LIVO Drukkerij	2
Lathyrusstraat 1a	Machine Repair and Development	1

Kantoren

In het plangebied zijn drie kantoorfuncties aanwezig. Aan de Soestdijkseweg Zuid is het kantoor van Red Bull Nederland BV gevestigd op nummer 13. In het kantoorgebouw op nummer 15 is Versloot & Partners en Winnock BV gevestigd. Daarnaast is er een groot kantoorpand aanwezig aan de Henrica van Erpweg 2 in het noorden van het plangebied. In dit pand is BVE Raad gevestigd. De drie kantoren in het plangebied hebben een bestemming kantoordoeleinden gekregen.

5.6 Verkeer

Verkeersstructuur

Zoals reeds ter sprake is gekomen, volgt de bestaande infrastructuur in het plangebied het rechtlijnige patroon dat reeds tijdens de veenontginningen is ontstaan. In het noordelijke gedeelte van het plangebied is dit principe verlaten en is gekozen voor een structuur diagonaal op de oorspronkelijke verkavelingsvorm. De belangrijkste wegen in het plangebied zijn de Groenekanseweg, Looijdijk en Soestdijkseweg Zuid. De Soestdijkseweg Zuid en de Groenekanseweg zijn volgens het Verkeerscirculatieplan structuurwegen (gebiedsontsluitingswegen) en hebben een functie voor de ontsluiting van het plangebied en voor de gemeente De Bilt als geheel. De kruising tussen deze wegen wordt uitgevoerd als rotonde. De Soestdijkseweg gaat deel uitmaken van de routing van gevaarlijke stoffen. Alle overige wegen in het plangebied zijn verblijfsgebied (erftoegangswegen, ofwel een 30 km/uur-zone of woonerf). Dat geldt ook voor de Looijdijk, hoewel die wat intensiteit betreft een relatief hoge waarde heeft (maar nog wel binnen de marge voor een 30 km/uur-weg). Om tot zo groot mogelijke verblijfsgebieden te komen (een streven vanuit het principe van Duurzaam Veilig), is ervoor gekozen deze wegen toch als verblijfsgebied aan te wijzen. De erftoegangswegen zorgen voor een directe ontsluiting van de woongebieden op de gebiedsontsluitingswegen. Het ontsluitingsnetwerk heeft een verkeersbestemming gekregen, terwijl de overige wegen als verblijfsgebied zijn bestemd. In bijlage 4 is de verkeersstructuur van het plangebied weergegeven.

Openbaar Vervoer

Het plangebied “de Akker” wordt bediend door buslijnen die langs en soms net buiten de randen van het plangebied lopen. De buslijnen hebben meerdere haltes in het plangebied en rijden gemiddeld met een frequentie van 2 maal per uur. Buslijn 57 vormt een directe verbinding tussen De Bilt en de stad Utrecht. De route loopt echter net buiten het plangebied over de Hessenweg richting de stad Utrecht. In de ochtend- en avondspits rijdt deze buslijn frequenter dan 2 keer per uur. De buslijn 58 vormt een directe verbinding tussen De Bilt, Maartensdijk en Zeist. Ook deze route loopt voor een groot deel net buiten het plangebied over de Hessenweg en de Burgermeester De Withstraat. Echter, 1 bushalte aan de Burgemeester De Withstraat valt net binnen het plangebied. De derde buslijn is lijn 282 die van Utrecht via de Uithof naar het RIVM gaat. De buslijn loopt over de Soestdijkseweg Zuid. In bijlage 5 zijn de openbaarvervoerlijnen en fietsroutes die door het plangebied lopen weergegeven.

Langzaam verkeer

Het langzaam verkeer vindt zijn weg vooral via de verblijfsgebieden. Op de Groenekanseweg en Soestdijkseweg Zuid zijn aparte fietspaden aanwezig, de

oversteekmogelijkheden zijn echter beperkt. De oversteeklocatie op de Looijdijk met de Soestdijkseweg Zuid dient verbeterd te worden. Op alle wegen in het plangebied is formeel een maximumsnelheid van 30 km/uur ingesteld (10 oktober 2005), met uitzondering van de Groenekanseweg en Soestdijkseweg Zuid (die zijn 50 km/uur gebleven) en de bestaande woonerven (de Bloemenbuurt, die is 15 km/uur gebleven). Alle wegen in het verblijfsgebied zijn als 30 km/uur-zone of woonerf ingericht, met uitzondering van de Looijdijk en de Tuinstraat.

Parkeren

Het parkeren binnen het plangebied “de Akker” vindt op verschillende manieren plaats. In het noordelijke deel van het plangebied wordt in de straten met een oost/west-oriëntatie geparkeerd in parkeervakken die haaks op de rijbaan zijn gesitueerd, met uitzondering van de Looijdijk en de Groenekanseweg. In de noord/zuid georiënteerde straten wordt er langs de weg geparkeerd, met uitzondering van de Akker.

In het zuidelijke deel van het plangebied is geen duidelijk onderscheid te maken; daar wordt vooral langs de wegen geparkeerd. Er valt te constateren dat er op een aantal plaatsen haaks op de wegen wordt geparkeerd: Tuinstraat, Meidoornpad en rond het plantsoen aan de Jasmijnstraat, Dahliastraat, Leliestraat en Rozenstraat. Verder zijn er twee parkeerplaatsen aan de Jasmijnstraat en Nieuwstraat.

6 MILIEUASPECTEN

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de bestaande situatie en in het functioneel invullen van gewenst gebruik binnen de reeds aanwezige bebouwing. Derhalve voorziet het bestemmingsplan niet in nieuwe grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden. Toch is het in dit geval van belang dat er inzicht wordt verkregen in de diverse milieuthema's.

6.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ter beperking van geluidhinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. Voor dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeer van belang, er zijn binnen het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen.

Geluidszones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. De wegen binnen en rond dit bestemmingsplan (voor zover geen 30 km/uur-wegen) hebben allemaal een zonebreedte van 200 meter. De Utrechtseweg heeft een zonebreedte van 400 meter. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt ook in deze zone.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van Burgemeester en Wethouders ontheffing verlenen. Hierbij dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het bouwplan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden.

Tabel 1 Te hanteren grenswaarden

bestemming	voorkeurswaarde	maximale hogere waarde	hoogst toelaatbaar binnenniveau
Nieuw te bouwen woningen	48 dB	63 dB	33 dB

Gemeentelijk beleid

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht werkt aan een beleidsregel Hogere Waarden, die aan het college zal worden aangeboden. In deze beleidsregel worden criteria omschreven

voor het verlenen van hogere waarden. De beleidsregel volgt grotendeels het beleid van de provincie.

Enkele belangrijke aspecten die in de beleidsregel worden besproken zijn:

Maximale hogere waarde

Gestreefd wordt naar een maximale hogere waarde van 58 dB. Indien toch hogere waarden noodzakelijk zijn, zal dit nader gemotiveerd moeten worden.

Geluidsluwe gevel

Een geluidsluwe gevel is een gevel waar, voor elke geluidsbron afzonderlijk, de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Een geluidsluwe gevel geldt als een verplichting bij het realiseren van een bouwplan.

Geluidsluwe buitenruimte

Elke woning dient in principe te beschikken over een geluidsluwe buitenruimte. Hiervoor geldt een maximale waarde van 53 dB. Dit geldt ook voor elke weg afzonderlijk. Deze eis geldt als een inspanningsverplichting.

Dove gevel

Waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, kan bij uitzondering gewerkt worden met dove gevels. Een dove gevel mag geen te openen delen en ventilatievoorzieningen bevatten. Er mogen niet meer dan twee gevels doof worden uitgevoerd.

Indelingsvoorschrift

Bij een geluidsbelasting die hoger is dan 53 dB, worden bij voorkeur de geluidsgevoelige ruimten niet aan de zijde met de hoogste geluidsbelasting gerealiseerd. Dit geldt als een inspanningsverplichting.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter, waarbinnen nagenoeg geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd of waarbinnen grootschalige ingrepen aan de bestaande wegen uitgevoerd. Bij eventuele toekomstige projectbesluiten zal een toetsing plaats moeten vinden aan de Wgh, waarbij het bovenstaande in acht genomen dient te worden. Ter indicatie heeft de Milieudienst de geluidscontouren binnen het plangebied berekend. Deze zijn opgenomen in bijlage 8 en 9.

Voor de bouwmogelijkheid voor de twee woningen aan de Dahliastraat en de jongerenhuisvesting aan de Burgemeester De Withstraat 92 geldt dat er wordt voldaan aan de Wgh. De Dahliastraat en de Burgemeester De Withstraat zijn gelegen in het 30 km/u-gebied, waardoor het bouwplan niet gelegen is in een geluidszone voor wegverkeer. Hetzelfde geldt voor de starterswoningen aan de Nieuwstraat.

Voor de aanleg van de rotonde bij de aansluiting van de Groenekanseweg op de Soestdijkseweg Zuid geldt dat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Op basis van de nieuwe ligging van de weg en de verwachte verkeerstromen is de geluidsbelasting op de gevels op de bestaande woningen bepaald.

Hieruit is gebleken dat het verschil met de bestaande situatie kleiner is dan een toename van 1,5 dB.

6.3 Hinder door bedrijven

Binnen het plangebied is, zoals in het hoofdstuk “functionele opbouw” is beschreven, een aantal bedrijven, winkels, kantoren en openbare voorzieningen aanwezig. Overeenkomstig de richtlijnen van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Milieubeheer, zijn in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” afstandscriteria tot woningen van derden opgenomen voor een aantal verschillende categorieën van bedrijvigheid. Deze afstandscriteria zijn opgesteld aan de hand van de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de VNG publicatie ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de afstandscriteria uit van 10 meter tot 1.500 meter. De afstandscriteria zijn geen wettelijk geldende eisen.

Het plangebied kan volgens de VNG-publicatie getypeerd worden als een rustige woonwijk. Deze kan als volgt omschreven worden: een woonwijk volgens het principe van functiescheiding. De woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkels. De woonvlekken zijn vrijwel geheel gescheiden van de werk-, winkel-, en verkeersgebieden.

Voor bedrijven in categorie 1 geldt een afstandsnorm van 10 meter naar woningen van derden. Voor bedrijven in categorie 2 geldt een afstandsnorm van 30 meter naar woningen van derden. Bedrijven in de categorieën 1 en 2 vormen binnen het plangebied geen probleem. Weliswaar wordt niet overal voldaan aan de afstandscriteria van 10 tot 30 meter, echter het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast en de diverse functies kunnen op een adequate manier op elkaar worden afgestemd.

In het plangebied komt een aantal bedrijven voor in de zwaardere milieucategorie 3. Voor alle bedrijven geldt geluid als de meest hindergevend factor. Volgens de genoemde brochure geldt voor de bedrijven in beginsel een afstandsnorm van 50 tot 100 meter naar woningen van derden.

Het gaat om 7 bedrijven aan de Ambachtstraat en 1 bedrijf aan De Akker. Deze bedrijven zijn genoemd in de van de voorschriften deel uitmakende Staat van bestaande bedrijfsactiviteiten (bijlage 2). Overigens staat een aantal van deze bedrijven op de nominatie voor verhuizing naar het nieuwe bedrijventerrein Larenstein.

De bedrijven zijn in dit bestemmingsplan conform de bestaande situatie bestemd. Bovendien voldoen zij aan de bepalingen uit de Wet milieubeheer. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op een van de bedoelde locaties mag geen bedrijf uit categorie 3 terugkeren. Wel zijn in dat geval bedrijven uit de categorieën 1 en 2 toegestaan.

6.4 Bodemverontreiniging

Bouwen

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te

worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Bodemverontreinigingssituatie

In het gehele gebied kunnen lichte tot matige verontreinigingen met lood en PAK worden aangetroffen in de toplaag van de bodem. Deze 'diffuse' verontreiniging komt door o.a. het neerslaan van uitlaatgassen van verkeer en industrie en doordat vroeger aslades van kolenkachels veelal in tuinen werden geleegd. Daarnaast is de bodem ter plaatse van (voormalige) bedrijfslocaties in veel gevallen verontreinigd geraakt door morsen en calamiteiten, maar ook door doelbewuste lozingen in het verleden.

In het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. In tabel 2 zijn alleen die onderzoeken opgenomen waar nog een vervolg aan moet worden gegeven, bijvoorbeeld omdat een verontreiniging is aangetroffen of omdat de locatie niet volledig is onderzocht. Voor de twee locaties waar bouwmogelijkheden zijn voor nieuwe woningen geldt dat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de nieuwbouw.

Tabel 2: locaties waar bodemonderzoek heeft plaats gevonden en waar een vervolg noodzakelijk is.

Adres	Vervolg
Ambachtstraat 11 en 13	Nader bodemonderzoek
Burgemeester de Withstraat 128	Nader bodemonderzoek
Dahliastraat 2	Nader bodemonderzoek
Nieuwstraat 88	Nader bodemonderzoek

Wbb-locaties

Een Wbb-locatie is een locatie die middels een UT-code bij de provincie (bevoegd gezag) is geregistreerd, omdat op deze locatie bodemverontreiniging is vastgesteld of is te verwachten. Tabel 3 geeft een overzicht van de in het plangebied voorkomende adressen, de bijbehorende status en welk vervolg noodzakelijk is.

Tabel 3: Wbb-locaties in het plangebied en de bijbehorende status.

Adres	Status	Vervolg	UT-code
Ambachtstraat 10	Potentieel urgent	Uitvoeren historisch onderzoek	UT031000156
Ambachtstraat 17	Potentieel urgent	Uitvoeren historisch onderzoek	UT031000150
Ambachtstraat 8a	Ernstig, urgentie niet bepaald	Uitvoeren sanering	UT031000017
Burgemeester de Withstraat 92-126		Uitvoeren nader onderzoek	UT031000199
Nieuwstraat 110-112	Ernstig, niet urgent	Uitvoeren sanering	UT031000016

Adres	Status	Vervolg	UT-code
Nieuwstraat 116	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek	UT031000182
Nieuwstraat 97-99 (vml Elma)	Niet ernstig	Uitvoeren historisch onderzoek	UT031000005
Torenstraat 24	Ernstig, niet urgent	Uitvoeren nader onderzoek	UT031000107
Tuinstraat 1-3	Potentieel ernstig	Uitvoeren historisch onderzoek	UT031000137

Gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen

In 2004 is in opdracht van de provincie Utrecht door ReGister/DHV een inventarisatie gemaakt van gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen. Uit deze inventarisatie blijkt dat in het plangebied een aantal gedempte sloten aanwezig zijn. Een kaart met de bij de Milieudienst bekende gevallen is als bijlage opgenomen (bijlage 7). De kwaliteit van het dempingsmateriaal is bij de Milieudienst niet bekend. Overigens wordt verondersteld dat bij de eerste keer bouwrijpmaken van dit gebied (in het verre verleden) alle aanwezige sloten in één keer zijn gedempt met gebiedseigen grond. De kans op bodemverontreiniging ter plaatse van deze voormalige sloten is dan ook erg klein.

Historisch bodembestand (HBB)

De provincie Utrecht heeft in 2004 door ReGister historisch onderzoek uit laten voeren naar verdachte activiteiten zoals (voormalige) bedrijfsactiviteiten. Aan elke locatie met één of meerdere verdachte activiteiten is een dominante NSX¹-score gekoppeld. Een NSX-score wordt bepaald aan de hand van een UBI²-code. De dominante NSX-score (hoogste score) wordt bepaald aan de hand van de dominante UBI-code (meest verdachte activiteit). De locaties met een NSX-score groter dan 100 zijn opgenomen als bijlage 2. Een dergelijke score wil zeggen dat sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging. Een score groter dan 300 wil zeggen dat sprake is van een potentieel geval van ernstige, *en spoedeisende* bodemverontreiniging.

Ondergrondse brandstoftanks

In het plangebied zijn, volgens het HBB, een groot aantal ondergrondse brandstoftanks aanwezig (geweest) die (deels) niet voldoen aan het Activiteitenbesluit (beleid per 1 januari 2008). Een overzicht van de desbetreffende locaties is opgenomen in bijlage 7.

6.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet komt in de Wet milieubeheer onder hoofdstuk 5.2: luchtkwaliteitseisen. De Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Volgens het overgangsrecht geldt voor een nog niet vastgesteld ontwerpbestemmingsplan de nieuwe wetgeving. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit treden de volgende Besluiten en Regelingen in werking:

¹ NSX = de indicatieve prioriteit van een verdachte locatie gebaseerd op de toxiciteit van vermoedelijk aanwezige stoffen en de kans deze stoffen aan te treffen. Hoe hoger de NSX-score des te hoger de prioriteit.

² UBI = Uniforme Bron Indeling. Een code voor een bepaalde activiteit.

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm)
- Besluit gevoelige bestemmingen
- Regeling niet in betekenende mate
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit
- Regeling projectgerichte saldering
- Regeling gebieden (aanwijzing NSL gebieden)
- Regeling implementatie EU-richtlijn (onzeker)
- SMOG regeling

Een belangrijke regeling voor de gemeente is de Regeling beoordeling luchtkwaliteit. Deze regeling schrijft voor hoe de metingen en de berekeningen dienen te worden uitgevoerd en de verplichting voor gemeenten met (mogelijke) overschrijdingen om jaarlijks een rapportage luchtkwaliteit op te stellen.

Verder is het Besluit gevoelige bestemmingen van belang. Dit gaat over het situeren van gevoelige bestemmingen (scholen, verzorgingstehuizen en kinderdagverblijven) nabij snelwegen en provinciale wegen. Het Besluit staat het niet toe om gevoelige bestemmingen op minder dan 300 meter van de snelweg en op minder dan 50 meter van de provinciale weg te realiseren. Daarnaast wordt in dit Besluit aanbevolen om zeer terughoudend te zijn met realisatie van gevoelige bestemmingen nabij drukke binnenstedelijke wegen met (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden.

In de Wet luchtkwaliteit is een opsomming van bevoegdheden opgenomen, waarbij een toetsing aan de Wet luchtkwaliteit vereist is. De systematiek van de Wet luchtkwaliteit is in eerste instantie of de uitoefening van de bevoegdheid in betekenende mate bijdraagt. Een Besluit draagt tot februari 2009 niet in betekenende mate bij aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder is dan 1% van de grenswaarde, ofwel 0,4 microgram per m³. Medio 2009 treedt het NSL (Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit) in werking. Vanaf dat moment wordt als grenswaarde 3% aangehouden, ofwel 1,2 microgram per m³. Een hulpmiddel voor de toepassing hiervan is de regeling 'niet in betekende mate.' In de ministeriële regeling is vastgelegd dat in geval van één ontsluitingsweg 500 woningen als niet in betekende mate worden aangemerkt.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk, er is sprake van een consoliderend plan. Ter indicatie van de heersende concentraties zijn langs de wegen rond het bestemmingsplan de concentraties NO₂ en PM₁₀ berekend. Uit dit onderzoek blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden. Voor de bouw mogelijkheden aan de Dahliastraat, de Burgemeester De Withstraat en de Nieuwstraat geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

6.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie. Eind oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Daarnaast kan ook de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NRVGS) met bijbehorende Circulaire van belang zijn.

Het Bevi en NRVGS leggen veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven en transportmodaliteiten die een risico vormen voor mensen die zich in de omgeving al dan niet permanent ophouden.

In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

6.7 Beschermde natuurwaarden

Gebiedsbescherming

De bescherming van belangrijke gebieden voor vogels en andere diersoorten is gebaseerd op de Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn. De Habitatrichtlijn richt zich op de bescherming van natuurlijke habitats en leefgebieden van aangewezen planten- en diersoorten. De Vogelrichtlijn richt zich op de bescherming van het leefgebied van beschermde vogelsoorten.

De protectie van de gebieden die op grond van beide richtlijnen in Nederland zijn aangewezen, is geregeld in de Natuurbeschermingswet. In, maar ook in de nabijheid van een beschermd gebied, gelden strengere regels dan in andere gebieden.

Het bestemmingsplangebied "De Akker" bevindt zich niet in een speciale beschermingszone zoals bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, de Ecologische Hoofdstructuur of andere natuurgebieden.

Wel grenst de oostkant van het plangebied aan de Ecologische Hoofdstructuur, met daartussen de Soestdijkseweg Zuid.

Omdat het plangebied bestaand stedelijk gebied is waar geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, is gebiedsbescherming niet aan de orde.

Soortbescherming

Voor zover het soorten planten en dieren betreft, is de bescherming verankerd in de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is de instandhouding van de planten- en diersoorten die in het wild in Nederland voorkomen. Een tweede doel van de wet is dat alle in het wild levende dieren en planten in principe met rust worden gelaten, dus niet alleen de zeldzame soorten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er een ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Omdat in het plangebied geen sprake is van grootschalige nieuwe ontwikkelingen en de bestaande groenstructuren niet worden aangetast, zullen er geen negatieve effecten zijn op eventueel voorkomende soorten. In verband hiermee is er geen noodzaak aanwezig tot een nader ecologisch onderzoek. Bij de nieuwbouw op de locaties aan de Dahliastraat, de Burgemeester De Withstraat en de Nieuwstraat dient wel de zorgplicht uit de Flora- en faunawet in acht te worden genomen.

6.8 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen met zo min mogelijk schade voor het milieu en de gezondheid. Op alle overheidsniveaus wordt momenteel gewerkt aan het vormgeven en uitwerken van beleid op het gebied van duurzaam bouwen. Zo ook in de gemeente De Bilt, waarbij de gemeente een richtlijn voor duurzame ontwikkelingen heeft opgesteld. Met deze richtlijn kan een duurzame ontwikkeling van de gemeente De Bilt gewaarborgd worden. Belangrijke aspecten waaraan in het kader van duurzaam bouwen aandacht wordt besteed, zijn:

- integraal ketenbeheer (o.a. het sluiten van de stoffenkringloop);
- energie extensivering (energiebesparende en de inzet van duurzame energiebronnen);
- kwaliteitsbevordering (toekomstwaarde);
- het gebruik maken van niet-uitlogende materialen voor de watervoerende delen van bebouwing (geen zink, lood of koper voor onder meer dakbedekking, dakgoten en regenpijpen).

In de geest van deze vier aspecten wordt bij de bouw van eventuele nieuwe woningen op wijzigingslocaties alsmede bij de eventuele (her-)inrichting van openbare ruimte, als uitgangspunt gehanteerd dat er zo min mogelijk materialen worden toegepast en dat de materialen die worden toegepast zo min mogelijk milieubelastend zijn.

7 WATERPARAGRAAF

7.1 Inleiding

Het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen gaan samen de waterproblematiek in Nederland aanpakken. Op 2 juli 2003 is hiertoe door deze partijen het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. De watertoets – of een paragraaf met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten – is verplicht gesteld (met ingang van 1 november 2003 ook wettelijk) voor ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen.

In het kader van dit bestemmingsplan is er overleg gevoerd met de waterbeheerder(s), mede ten behoeve van het verkrijgen van technische gegevens voor de waterparagraaf/watertoets. Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft bijgedragen aan de waterparagraaf.

7.2 Beheerders

Waterstaatkundig gezien ligt het bestemmingsplangebied binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In het gebied is het HDSR verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer en de waterkeringen.

De gemeente is als initiatiefnemer en verantwoordelijke voor de inzameling van afvalwater en afstromend hemelwater bij de inrichting van de waterhuishouding betrokken. De provincie is verantwoordelijk voor het grondwaterbeheer en beoordeelt het bestemmingsplan. Op waterhuishoudkundig vlak vraagt zij advies van de andere waterbeheerders.

7.3 Waterbeleid

Vierde nota Waterhuishouding

Het streefbeeld van de Vierde Nota Waterhuishouding is een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. In de derde nota is onder de noemer van integraal waterbeheer een nieuwe strategie uitgezet, die als uitgangspunt neemt dat de na te streven doelen voor het waterbeheer alleen door een integrale benadering kunnen worden bereikt. In de vierde nota wordt deze beleidslijn voortgezet en aangepast vanwege nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen recente wateroverlast, voortgaande bodemdaling, de verwachte klimaatverandering en andere factoren. De nota pleit voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij. Deze integrale benadering van water zal uitgangspunt moeten zijn voor ruimtelijke plannen.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

Het kabinet is van mening dat een omslag in het waterbeleid en in het denken over water noodzakelijk is om Nederland de komende eeuw, wat betreft het water, voldoende veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met

water” kan gezien worden als een verdere concretisering van het thema veiligheid uit de Vierde Nota Waterhuishouding.

De volgende uitgangspunten staan centraal in het waterbeleid voor de 21^e eeuw:

- Betere bewustwording creëren onder de bevolking van gevaren en meer draagvlak voor het waterbeleid;
- Een andere aanpak voor veiligheid en wateroverlast:
 - anticiperen op toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling en daarbij rekening houden met de onzekerheid die hiermee is gemoeid;
 - méér ruimte naast techniek om de gevolgen van zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering op te vangen;
 - verantwoordelijkheden niet afwentelen op benedenstrooms gelegen regio's: de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” is dan op het niveau van stroomgebieden en deelstroomgebieden het leidende principe;
- Ruimte voor water vergroten:

zowel nu als in het licht van de toekomstige ontwikkelingen is meer ruimte nodig in alle delen van het watersysteem om water veilig en zonder veel overlast te kunnen opvangen en afvoeren;
- Ruimte voor water behouden:

ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe ruimtelijke projecten. Ter bevordering hiervan is een ‘watertoets’ in ruimtelijke plannen verplicht gesteld.

Lokaal Waterplan Gemeente De Bilt

Het Lokaal Waterplan De Bilt is een gemeenschappelijk plan van de gemeente De Bilt en van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en is door de besturen van deze instanties vastgesteld in oktober 2002. De provincie Utrecht en de N.V. Hydron Midden-Nederland hebben beide actief geparticipeerd in de planvorming door deel te nemen in de projectgroep, hetgeen geresulteerd heeft in een breed gevormd en gedragen lokaal waterplan.

Het waterplan geeft het toekomstig gemeentelijk beleid voor de inrichting en gebruik van water. Het plan kan in die zin gebruikt worden als toetsingskader voor en schakel tussen bestemmingsplannen, stedelijke uitbreidingen, Gemeentelijk Rioleringsplan, milieubeleidsplan, natuurontwikkeling en andere gebiedsgerichte projecten. Tevens vormt het plan een basis voor communicatie naar de burger. Het Lokaal Waterplan is een tactisch/operationeel plan, welke beoogt het functioneren van het lokale watersysteem in beeld te brengen, kansen te benutten en bedreigingen te stoppen. Binnen de gemeentegrenzen wil de gemeente komen tot een duurzaam watersysteem. Hierbij is afstemming tussen verschillende partijen nodig met betrekking tot de onderwerpen oppervlaktewater, afvalwater en grondwater.

Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug

De provincie Utrecht heft in 2002 een visie opgesteld met het doel kwaliteit van de bodem en het grondwater in de Utrechtse te beschermen. De provincie wil actief kunnen sturen op ruimtelijke ontwikkelingen, om zo in het voortraject bedreigingen voor de kwetsbare bodem te kunnen voorkomen. In de eerste plaats is er een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar welke activiteiten het grondwater bedreigen. In de tweede

plaats zijn actuele bedreigingen geformuleerd. Deze zijn vertaald naar een beleidsvisie voor de inrichting en het beheer van verschillende delen van de Utrechtse Heuvelrug.

Beschrijving huidige watersysteem

Het plangebied “de Akker” betreft bestaand stedelijk gebied en de bodem in het gebied bestaat voornamelijk uit humeus zand. In het gebied bevinden zich geen oppervlaktewateren en waterlopen. Wel is er een sloot direct ten oosten van het plangebied aanwezig die evenwijdig loopt aan de Soestdijkseweg Zuid. Verder is er geen water met een recreatieve gebruikswaarde, cultuurhistorische en landschappelijke waarde of ecologische waarde aanwezig. Wateronttrekkingen en retentiegebieden zijn in dit gebied niet aan de orde. In het gehele plandeel is het rioolstelsel een gemengd stelsel en zijn er in het plangebied geen overstorten aanwezig.

In dit bestemmingsplan houden we rekening met de ontwikkelingsrichting die in het Lokaal Waterplan staan. Het plangebied “De Akker” valt in het Lokaal Waterplan in het deelgebied ‘Verborgten Water’. In dit deelgebied is sprake van een hoge infiltratie-intensiteit. Dit betekent dat er zich weinig of geen water aan de oppervlakte bevindt. Binnen het stedelijk gebied van dit deelgebied staat vooral de afkoppeling van verhard oppervlak centraal. Dit betekent dat al het ‘schone’ regenwater nuttig wordt gebruikt en niet direct op het riool uitkomt. Voorgesteld wordt om het hemelwater via wadi’s of andere infiltratiesystemen te filteren in de bodem. Wanneer dit minder goed gaat, wordt het water afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Het plangebied maakt in de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug deel uit van zone C. Dit is een gebied waar de bedreigingen voor het grondwater groot zijn. Het risico dat verontreinigingen het grondwater in spoelen is zeer hoog. Dit heeft met name te maken met de hoge grondwaterstand. Het meest ideale grondgebruik voor dit gebied is natuur. Het beleid is gericht op het tegengaan van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan past binnen dit beleid, gezien het consoliderende karakter van het plan. Hiermee wordt ook inhoud gegeven aan het feit dat een deel van het plangebied binnen een 100-jaarsaandachtsgebied ligt, vanwege het nabijgelegen waterwingebied Beerschoten.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsrichting die in het waterplan is aangegeven. Ten behoeve van het realiseren van infiltratievoorzieningen is in alle bestemmingen tevens water toegestaan.

8 PLANOPZET

8.1 Algemeen

Bij de aanvang van het ontwikkelingsproces van het nieuwe bestemmingsplan "de Akker" is de voorkeur uitgesproken voor een meer globale en flexibele regeling. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat het een zodanig flexibel en globaal karakter moet hebben dat veranderingen in de bestaande situatie mogelijk zijn zonder dat dit leidt tot extra en nieuwe procedures. De planopzet maakt een duidelijk onderscheid in hoofd- en bijzaken. Hoofdzaken worden beschermd, details worden vrijgelaten. De beeldbepalende en structurerende elementen met een betekenis op wijkniveau of gebiedsniveau, zoals hoofdwegen en langzaam-verkeersverbindingen en groenstructuren worden gewaarborgd. Ook de functies en het karakter van de deelgebieden gelden als uitgangspunt.

De keuze voor een meer globale opzet om:

- ruimtelijk en functioneel beleid te kunnen voeren op hoofdzaken;
- het aantal procedures te verminderen;
- noodzakelijke procedures te vereenvoudigen en te bekorten, komt de duidelijkheid en daarmee de toepassing en handhaving van de planregeling ten goede.

De planopzet sluit aan bij die van de eerdere bestemmingsplannen in de actualiseringsreeks en bij de onderdelen van het Bestemmingsplan Parapluregelingen dat begin 2004 is vastgesteld.

8.2 Hoofdpijnen van de juridische regeling

Het plan is opgesteld in de vorm van een globaal eindplan. In deze bestemmingsplanvorm wordt het ruimtelijk beleid in hoofdpijnen omschreven en wordt ook het eindbeeld aangegeven. Het kaartbeeld is relatief eenvoudig. In de voorschriften worden de verschillende bestemmingen geregeld. Afhankelijk van de doeleinden van de verschillende bestemmingen zijn de voorschriften in meerdere of mindere mate gedetailleerd. In die zin is deze planvorm te vergelijken met een gedetailleerd bestemmingsplan. Het plan vormt, hoewel het technisch globaal is, een directe toetsingsnorm en geeft een direct bouwrecht: het behoeft niet nader te worden uitgewerkt. Het is vooral een flexibel opgezet bestemmingsplan.

8.3 Beschrijving in hoofdpijnen

De bestemmingsregeling bevat als meest kenmerkende element de beschrijving in hoofdpijnen. Daarin wordt omschreven op welke wijze de in het plan aangegeven doeleinden worden nagestreefd. In de beschrijving in hoofdpijnen zijn de meer algemene en de beleidsmatige en programmatische aspecten voor het gehele plangebied verwoord die van toepassing zijn op alle in het plan opgenomen bestemmingen. De beschrijving in hoofdpijnen is daarom in een afzonderlijk voorschrift opgenomen. Door de beschrijving in hoofdpijnen in de voorschriften op te nemen, vormt deze samen met de

afzonderlijke bestemmingsregelingen een referentiekader voor de toetsing van vergunningsaanvragen.

Hierin zijn onder meer geregeld: de verschillende bebouwingskarakteristieken, de speelgelegenheden in de bestemmingen groenvoorzieningen en verblijfsdoeleinden en het parkeren op eigen terrein. Aan de hand van de geformuleerde criteria kan een zorgvuldige en gemotiveerde belangenafweging plaatsvinden.

8.4 Voorschriften

Bij het opzetten van de bestemmingsregeling is nadrukkelijk aangesloten op de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening. Het betreft immers een gerealiseerde wijk, waarin geen grootschalige en/of structuurveranderende ingrepen worden verwacht of zijn voorzien. De waarden en normen die bij de vigerende plannen hebben geleid tot een gedetailleerd kaartbeeld, zijn in dit bestemmingsplan weergegeven in de voorschriften. Hierbij speelt de beschrijving in hoofdlijnen een belangrijke rol. De stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening maken bij de bouwplanbeoordeling een goede vertaling van globale bestemmingsvlakken naar een individueel bouwplan mogelijk. Bouwinitiatieven in het gebied dienen gerealiseerd te worden in de bestaande rooilijn. Dit is in feite een verbale regeling van de in de vigerende regelingen weergegeven bouwgrenzen.

Een afzonderlijke regeling voor dakkapellen is, evenals in de nog vigerende plannen, niet opgenomen. De gemeente hanteert voor het toestaan van dakkapellen de gemeentelijke Welstandsnota.

De regeling voor tuin- of erfbebouwing is afgestemd op de verschillen in grootte van bouwpercelen. Daarnaast is geregeld, dat het rechtens is toegestaan om onder bepaalde voorwaarden hoofdgebouwen uit te breiden aan de bestaande achtergevel. Daarmee is bedoeld de achtergevel van het hoofdgebouw, zoals deze bij de bouw daarvan is gerealiseerd.

Deelgebieden en karakter

Het plan maakt duidelijk onderscheid in hoofdstructuurelementen en de daardoor omsloten gebieden. Het karakter van deze omsloten gebieden verschilt door de bebouwingsstructuur, de ligging en – in een aantal gevallen – de functionele structuur.

Kaartbeeld

Het kaartbeeld is een directe afgeleide van de beschreven structuurelementen en deelgebieden. De plankaart geeft daardoor een duidelijk beeld van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Ter wille van de hanteerbaarheid in de dagelijkse praktijk is gekozen voor een kaartbeeld in schaal 1:1000.

8.5 Functionele structuur

De functionele structuur van het plangebied valt grotendeels samen met de bebouwingsstructuur. Dit heeft geleid tot een opdeling van het plangebied in een beperkt aantal grotere bestemmingsvlakken. Functies die niet zonder meer in de karakteristiek van een deelgebied passen, hebben een aparte daarop toegesneden bestemming gekregen of zijn in het grotere bestemmingsvlak nader aangeduid.

8.6 Specifieke bestemmingen

In het bestemmingsplan is slechts een beperkt aantal bestemmingen opgenomen. Daarnaast zijn een aantal aanduidingen opgenomen. Er zijn aanduidingen opgenomen voor:

- Garageboxen;
- Bestaande bedrijfsactiviteiten in categorie 3;
- Een stukadoorsbedrijf;
- Een kapper;
- Een geneesmiddelenfabriek;
- Een constructiewerkplaats;
- Een autoplaatwerkerij;
- Een autoreparatiebedrijf;
- Een aannemersbedrijf;
- Toegestane bovenwoningen;
- Een dienstwoning;
- Een vrijstelling van bestaande hoogte;
- De maximale goot- en bouwhoogte;
- Het maximum bebouwingspercentage;
- Bouwmogelijkheid 2 nieuwe woningen;
- Bouwmogelijkheid 6 nieuwe woningen;
- Gemeentelijke monumenten.

De volgende 10 bestemmingen komen voor:

Woondoeleinden:

voor de in het plangebied aanwezige woningen. De sedert een aantal jaren gebruikelijke regeling voor bijgebouwen en uitbouwen is hierbij opgenomen. Wat in dit bestemmingsplan onder een aan huis verbonden beroep wordt verstaan, is gedefinieerd in de voorschriften (artikel 1). De in het plan opgenomen regeling sluit aan bij de landelijke tendens, het door de Kamers van

Koophandel nagestreefde beleid in dit kader en de door de provincie in de nota "Haarfijn Bestemmen" geformuleerde voorwaarden waaraan gemeentelijke ruimtelijke plannen moeten voldoen met betrekking tot aan huis verbonden beroepen.

Detailhandel:	voor de in het plangebied aanwezige detailhandel aan de Looijdijk en de Nieuwstraat.
Horecadoeleinden:	voor de in het plangebied aanwezige horeca aan de Looijdijk en de Nieuwstraat.
Maatschappelijke doeleinden:	voor de in het plangebied aanwezige sociaal-maatschappelijke en medische voorzieningen. Er bevinden zich onder andere een school, een kinderopvang, een tweetal kerken en het gebouw van multifunctioneel zorgcentrum Rinnebeek, waarin onder meer het Rode Kruis is gevestigd.
Bedrijfsdoeleinden:	voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten, voornamelijk te weten de bedrijven rond de Ambachtstraat. De bij de voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat de toegelaten bedrijfsactiviteiten in dit kader (maximaal categorie 2). De bij de voorschriften behorende Staat van bestaande bedrijfsactiviteiten bevat de toegelaten bedrijfsactiviteiten in categorie 3. De daarin vermelde activiteiten zijn zodanig van aard, dat deze aanvaardbaar zijn binnen woonbuurten. De opsomming is ontleend aan de uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering", 2001.
Kantoren:	voor de in het plangebied aanwezige kantoren aan de Soestdijkseweg Zuid en aan de Henrica van Erpweg.
Verkeersdoeleinden:	voor de gebiedsontsluitingswegen binnen het plangebied.
Verblijfsdoeleinden:	voor de in het plangebied aanwezige erftoegangswegen en de daarin voorkomende parkeerplaatsen en straatmeubilair.
Nutsdoeleinden:	voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Groenvoorzieningen: voor de grootschalige en structurerende groenelementen in het plangebied.

8.7 Vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen bij een aantal bestemmingen ter wille van de gewenste flexibiliteit. Zo is er ter plaatse van het bedrijfspand aan de Ambachtstraat dat als enige in de straat slechts één bouwlaag telt, een binnenplanse vrijstelling opgenomen voor het realiseren van een tweede bouwlaag.

Ter plaatse van kinderopvang 't Mereltje is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige dienstwoning te kunnen bestemmen als reguliere woning, indien is aangetoond dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn.

Ter plaatse van het Anthoniuspension van SSW aan de Burgemeester De Withstraat 92 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om renovatie en uitbreiding van het aantal jongerenwoningen mogelijk te maken, indien het bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige en verkeerstechnische randvoorwaarden.

8.8 Nadere eisen

In verschillende voorschriften is de bevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en Wethouders om nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing, gelet op de bebouwingskarakteristiek en parcellering van de omgeving en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. In een plan als het onderhavige, waarin sprake is van grote bestemmingsvlakken en een flexibele bestemmingsregeling, moet het immers mogelijk zijn om op onderdelen te kunnen "sturen". Ook is een nadere-eisen-regeling opgenomen voor het kunnen handhaven van parkeergelegenheid op eigen terrein.

Door het toenemend autobezit en het toenemend aantal woninguitbreidingen "tot het maximaal mogelijke" zou de situatie kunnen ontstaan, dat parkeergelegenheid op eigen terrein vervalt of onvoldoende wordt. Ook in deze gevallen is het wenselijk te kunnen "sturen" en door middel van het stellen van nadere eisen parkeergelegenheid op eigen terrein te kunnen behouden.

8.9 Bijzonder gebruiksverbod

In de voorschriften is een bijzonder gebruiksverbod opgenomen teneinde het gebruik van gebouwen en/of bijgebouwen ten behoeve van seksinrichtingen uit te sluiten. Het plangebied kenmerkt zich door overwegend bedrijfsactiviteiten afgewisseld met maatschappelijke doeleinden. De functionele karakteristiek van het plangebied strookt niet met het functionele gebruik van een seksinrichting en de ruimtelijke uitstraling daarvan op zijn omgeving. Seksinrichtingen worden derhalve door middel van een bijzonder gebruiksverbod geweerd.

8.10 Handhaving

Op 28 november 2002 is door de gemeenteraad de Nota Handhaving vastgesteld, die tot doel heeft bestemmingsplan- en bouwregelgeving te handhaven. Met het vastleggen van regels in het bestemmingsplan heeft de gemeente zichzelf de beginselplicht opgelegd de naleving van bestemmingsplanregels te controleren en, waar nodig, te handhaven. De gemeente is belast met het toezichthouden op de naleving van regelgeving. De gemeente heeft naast deze toezichtstaak ook een toezichtsbelang. De vele claims op de schaarse ruimte en de daarmee gepaarde gaande dreigende achteruitgang van de kwaliteit van het plangebied vragen om een duidelijk samenhangende visie van het gemeentebestuur op de inrichting en het gebruik van het gemeentelijk grondgebied. Onderdeel van een dergelijke visie is het toezicht, ofwel de handhaving.

In de Nota Handhaving zijn vijf doelstellingen geformuleerd die worden nagestreefd bij de uitvoering van handhaving binnen de gemeente De Bilt:

1. het creëren van politiek, ambtelijk en maatschappelijk draagvlak voor de naleving van regels;
2. het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving;
3. het waarborgen van de rechtszekerheid van burgers;
4. het waarborgen van de gelijke behandeling van burgers;
5. het beperken van schadeclaims.

Voor het bestuursrechtelijk en strafrechtelijk instrumentarium in het kader van handhaving wordt verwezen naar de Nota Handhaving. Uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen in het kader van de actualiseringreeks is, dat de opgenomen regels eenduidig, helder en handhaafbaar moeten zijn.

9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan “De Akker 2008” heeft een consoliderend karakter en bevat geen bijzondere ingrepen en/of grote nieuwe ontwikkelingen die leiden tot voorafgaande financiële verantwoording. De bouwmogelijkheid voor twee nieuwe woningen aan de Dahliastraat ontstaat door het verdwijnen van een bakkerij aan de Nieuwstraat. De bouwmogelijkheid is gelegen binnen bestaand woongebied, waardoor geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn. De bouwmogelijkheid brengt geen kosten of risico's voor de gemeente met zich mee. De ontwikkelaar kan rendabel twee woningen realiseren op de betreffende kavel. Hetzelfde geldt voor de zes startersappartementen aan de Nieuwstraat. Het bestemmingsplan is zodoende als economisch uitvoerbaar te beschouwen.

10 OVERLEGRESULTATEN

10.1 Overleg met bevolking

Gelijktijdig met het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 heeft over het voorontwerp van het bestemmingsplan “De Akker 2008”, conform de gemeentelijke inspraakverordening, inspraak plaatsgevonden.

In het kader hiervan heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan “De Akker 2008” van 20 maart t/m 30 mei 2008 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is er op 17 april 2008 een inloopavond georganiseerd in Daltonschool “De Rietakker” aan de Abt Ludolfweg 109 in De Bilt. De inloopavond is door enkele inwoners bezocht.

Voorafgaand aan de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan “De Akker” is via de huis-aan-huis verspreide Biltse Courant informatie verstrekt over de inspraak en de inloopavond. Een samenvattend verslag van de inspraak over het voorontwerp van het bestemmingsplan “De Akker” is in dit hoofdstuk opgenomen.

Schriftelijke reacties inspraak

Naar aanleiding van de tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan “De Akker 2008” conform het bepaalde in de inspraakverordening van de gemeente De Bilt, zijn binnen de gestelde termijn drie schriftelijke reacties ontvangen. Het betreft hier schriftelijke reacties van:

1. De heer J.C. Borgman, Laan 1813 nr. 31

- a. Gevraagd wordt naar de betekenis van het twee keer vermelden van huisnummer 31 op de plankaart. De situatie is zo, dat achter de bungalow met huisnummer 31 jaren geleden een woning met praktijkruimte is gerealiseerd. De oppervlakte van de tandartspraktijk bedraagt minder dan 40 % van de oppervlakte van het woonhuis.

Op de plankaart is inderdaad zowel bij de woning als bij de praktijkruimte achter de woning het huisnummer 31 vermeld. Deze gegevens komen uit de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), die als ondergrond voor het bestemmingsplan is gebruikt. In een GBKN-ondergrond mag de gemeente geen wijzigingen aanbrengen. De dubbele vermelding van het huisnummer heeft verder geen betekenis. De op 19 januari 1961 vergunde woning is inclusief de uitbreiding met de praktijkruimte aan de achterkant (waarvoor op 12 augustus 1980 bouwvergunning is verleend) in het bestemmingsplan opgenomen.

De tandartspraktijk betreft een aan huis gebonden beroep. Omdat de oppervlakte van de praktijkruimte minder bedraagt dan 40% van de totale oppervlakte van de woning, wordt de tandartspraktijk geacht een ondergeschikte nevenfunctie te zijn van de hoofdfunctie “wonen”. Een afzonderlijke vermelding van de praktijkruimte op de plankaart is daarom niet nodig.

2. KOV ‘t Mereltje, Planetenbaan 2, Bilthoven

- a. Er wordt van uitgegaan dat kinderopvang onder de bestemming Maatschappelijke Doeleinden valt. Onder kinderopvang valt de opvang van kinderen in de leeftijd van 0 tot 4 jaar en de buitenschoolse opvang in de leeftijd van 4 tot 12 jaar.

Binnen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden is zowel kinderdagopvang (0-4 jaar) als buitenschoolse opvang toegestaan.

- b. Op de plankaart staat een bovenwoning vermeld, hetgeen onjuist is. Op het perceel is een woning aanwezig, te weten de oude woning van de boerderij die thans dienstwoning is.

De aanduiding op de plankaart en de voorschriften zijn aangepast.

- c. KOV 't Mereltje is per 1 juli 2008 eigenaar van zowel de woning als de boerderij, en heeft een schriftelijk verzoek gedaan om de dienstwoning te wijzigen in een woonhuis, en in de ruimte achter de huidige kinderopvang een dienstwoning te mogen realiseren.

Hierover heeft nog geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. In dit stadium is het daarom niet wenselijk om het bestemmingsplan aan te passen. Indien de besluitvorming daartoe aanleiding geeft, kan dat te zijner tijd, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, alsnog.

- d. Verzocht wordt om het terrein te bestemmen voor maatschappelijke doeleinden i.v.m. de kinderopvang van 0 tot 12 jaar, een woonbestemming voor de huidige dienstwoning, en een aanduiding voor een nieuwe, kleine dienstwoning achter de kinderopvang. Dit om het onderhoud van het monumentale pand, mede door de inkomsten van de huidige, te grote dienstwoning, financieel te kunnen dragen.

Binnen de huidige bestemming van het terrein zijn er geen mogelijkheden om een extra woonfunctie te realiseren. Ook is de noodzaak van het toevoegen van een dienstwoning niet aangetoond. Zie verder ook de onder c. gegeven reactie.

3. Vereniging Serviceflat De Akker, Soestdijkseweg Zuid 87, De Bilt

- a. Er wordt van uitgegaan dat de bij de gemeente bekend zijnde uitbreidingsplannen te zijner tijd in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Ten tijde van de beoordeling van de inspraakreacties c.q. het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was er geen sprake van bestuurlijke instemming met de uitbreidingsplannen op de hoek Soestdijkseweg / Groenekanseweg en bestond er daarom onvoldoende houvast om deze in het plan te verwerken.

Indien het uitbreidingsplan in de komende tijd alsnog bestuurlijke goedkeuring krijgt, dan kunnen deze te zijner tijd, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, alsnog worden meegenomen.

- b. In mei 2008 neemt het college van burgemeester en wethouders een principebesluit over de uitbreidingsplannen. Gevraagd wordt om de plannen in het ontwerp van het bestemmingsplan op te nemen zodra er een besluit op het principeplan is genomen.

Er is in mei 2008 geen principebesluit genomen. Zie verder de onder a gegeven reactie.

10.2 Overleg met instanties (ex artikel 10 Bro 1985)

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “De Akker 2008” is, in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, aan de volgende nutsbedrijven en overheidsinstanties toegezonden:

1. Ministerie van VROM, Inspectie regio Noordwest
2. Ministerie van Economische Zaken, regio Noordwest
3. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, directie Utrecht
4. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
5. Provincie Utrecht, dienst Ruimte & Groen
6. Welstand en Monumenten Midden Nederland
7. Bestuur Regio Utrecht
8. Kamer van Koophandel Midden Nederland
9. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
10. Vitens Midden-Nederland
11. ENECO Energie Infra Utrecht
12. KPN Operator Vaste Net, rayon Midden
13. N.V. Nederlandse Gasunie

De instanties die betrokken zijn geweest bij het overleg ex artikel 10 Bro 1985 ,hebben in de periode van 4 maart t/m 1 mei 2008 de mogelijkheid gehad schriftelijk hun reactie in te dienen. Onderstaand overzicht geeft de opmerkingen weer die tijdens het artikel 10-overleg gemaakt zijn. De gemaakte opmerkingen zijn – *cursief* – voorzien van antwoord.

1. Ministerie van VROM, Inspectie regio Noordwest

Geen reactie ontvangen.

2. Ministerie van Economische Zaken, regio Noordwest

Geen reactie ontvangen.

3. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, directie Utrecht

Geen reactie ontvangen.

4. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Geen reactie ontvangen.

5. Provincie Utrecht, dienst Ruimte & Groen

De provincie constateert bij brief van 19 mei 2008 dat het in hoofdzaak conserverende bestemmingsplan in overeenstemming is met de aanduiding Stedelijk Gebied van het geldende Streekplan. De volgende opmerkingen zijn gemaakt:

- a. Uit het kaartje op blz. 10 van de toelichting blijkt dat het meest zuidelijke strookje van het plangebied in een AMK-gebied is gelegen. Om ongecontroleerde bodemingrepen binnen het archeologisch monument te voorkomen, wordt voorgesteld dit gebied als een dubbelbestemming op de plankaart op te nemen, en de voorschriften hierop aan te passen.

Uit nader onderzoek is gebleken dat de kaart in het voorontwerp onjuist is. De grootte van het archeologisch monument klopte wel, maar de ligging niet. Uit meerdere bronnen, waaronder Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie, is gebleken dat de ligging van het archeologisch monument net iets zuidelijker is dan op het kaartje was aangegeven. Ook inhoudelijk gezien is dit logisch. De grens van het plangebied bevindt zich namelijk achter de bebouwing van de Burgemeester de Withstraat. Het gebied met archeologische resten van het oude dorp De Bilt bevindt zich dus net buiten het plangebied, waardoor beschermingsmaatregelen in het bestemmingsplan niet aan de orde zijn. De toelichting is op dit punt aangepast, door een juist kaartje op te nemen.

- b. In de toelichting en voorschriften is geen aandacht besteed aan de ligging van het noordelijk gedeelte van het plangebied in het 100-jaarsaandachtsgebied van waterwinning Beerschoten en in zone C van de grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug. Door het ondiepe grondwater is er sprake van een kwetsbare situatie, waardoor in de praktijk altijd wel normoverschrijdende emissies in het grondwater zullen plaatsvinden. Zoals aangegeven op bladzijde 103-104 van het Streekplan (Grondwater) kunnen aanvullende milieumaatregelen noodzakelijk zijn om emissies naar het grondwater te voorkomen.

Het betreffende gedeelte van het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waardoor er in het kader van het bestemmingsplan in juridische zin geen bijzondere aandacht aan kan worden besteed. Wel is de toelichting op dit punt aangevuld. Eventuele aanvullende milieumaatregelen zullen op basis van de milieuwetgeving moeten worden opgelegd.

6. Welstand en Monumenten Midden Nederland

Door Welstand en Monumenten Midden Nederland wordt bij brief van 25 april 2008 aangegeven dat op hoofdlijnen wordt ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan en dat tegen enkele onderdelen bedenkingen bestaan.

- a. Ten aanzien van de in artikel 5 opgenomen voorschriften van de woondoeleindenbestemming wordt opgemerkt dat, wanneer wordt uitgegaan van de maximale maatvoeringen, de samenhang in de straatwand binnen één bouwblok ernstig kan worden aangetast bij vervangende nieuwbouw van een tussenwoning of een helft van een twee-onder-een-kapwoning. Alleen indien een volledig bouwblok wordt vernieuwd ontstaan geen problemen.

De bestemmingsplansystematiek van de gemeente is gericht op het realiseren van zoveel mogelijk uniformiteit in de voorschriften, met een zodanige flexibiliteit dat niet voor elke (geringe) afwijking een vrijstellings- c.q. ontheffingsprocedure noodzakelijk is.

Deze keuze heeft inderdaad tot gevolg dat er bij vervangende nieuwbouw van een twee-onder-een-kap- of een rijtjeswoning sprake kan zijn van maatvoeringen die afwijken van de bestaande situatie. Dit hoeft echter niet automatisch te resulteren in ernstige aantasting van het straatbeeld.

- b. In artikel 5 lid 2 onder b. wordt als maximale goothoogte de bestaande hoogste goothoogte gehanteerd. Als dat betekent dat bij woningen met een asymmetrische hoofdvorm /massacompositie de asymmetrie kan worden opgeheven, dan gaat dat fout bij woningen die deel uitmaken van een groter bouwblok. Voorgesteld wordt om de term *hoogste* achterwege te laten.

Het bedoelde planvoorschrift kan inderdaad tot gevolg hebben dat de asymmetrie kan worden opgeheven bij de herbouw van een woning met een asymmetrische hoofdvorm. De keuze hiervoor heeft te maken met de onder a. genoemde uitgangspunten van uniformiteit en flexibiliteit.

- c. Voor uitbreidingen van hoofdgebouwen/woningen aan de achterzijde is in artikel 5 lid 2 onder g. alleen een maximale goothoogte en geen maximale hoogte opgenomen, hetgeen ongewenst lijkt.

Het vastleggen van een maximale hoogte zou een beperking betekenen van de mogelijkheden om een uitbreiding aan de achterzijde van de woning te voorzien van een schuine kap. Door alleen een maximale goothoogte voor te schrijven wordt in voldoende mate verzekerd dat een aanbouw niet meer dan één bouwlaag zal hebben, terwijl wél flexibiliteit wordt geboden voor wat betreft de kapvorm.

- d. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag volgens artikel 5 lid 2 onder j. niet meer bedragen dan drie meter, met uitzondering van erfafscheidingen. Voor erfafscheidingen zijn verder geen bepalingen opgenomen. Omdat deze mede bepalend zijn voor de belevingswaarde in de woonomgeving wordt voorgesteld om een maximale hoogte te hanteren van 1 meter vóór de voorgevelrooilijn en 2 meter achter de voorgevelrooilijn.

De voorgestelde hoogten komen (nagenoeg) overeen met de regels die gelden voor vergunningvrij bouwen. Het vastleggen van deze hoogten in het bestemmingsplan zou betekenen dat geen erfafscheidingen mogelijk zijn, anders dan hetgeen vergunningvrij kan worden gerealiseerd. Uit oogpunt van flexibiliteit is het gewenst dat het bestemmingsplan de mogelijkheid in zich heeft om hiervan te kunnen afwijken. Om te voorkomen dat in het geheel geen regels voor erfafscheidingen gelden is het betreffende planvoorschrift aangepast, door de zinsnede "met uitzondering van erfafscheidingen" te schrappen.

- e. In de voorschriften van een aantal bestemmingen, te weten de artikelen 6.2.d2, 7.2.c2, 8.2.c2, 9.3.c en 10.2.c, worden erfafscheidingen niet genoemd. Voorgesteld wordt om de erfafscheidingen apart te benoemen, met een maximale hoogte van 1 meter vóór de voorgevelrooilijn en 2 meter achter de voorgevelrooilijn.

In de bebouwingsvoorschriften van de artikelen 6 t/m 10 is geregeld dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximale hoogte van 3 meter mogen hebben. Tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden onder meer erfafscheidingen gerekend. Voor wat betreft de maximale hoogte verwijzen wij naar de onder d. gegeven reactie.

7. Bestuur Regio Utrecht

Bij brief van 31 maart 2008 heeft het Bestuur Regio Utrecht laten weten dat er vanuit het Regionaal Structuurplan 2005-2015 en het bijbehorende Uitvoeringscontract 2005-2015, zowel ruimtelijk als programmatisch, geen bezwaren bestaan tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan.

Voor kennisgeving aangenomen.

8. Kamer van Koophandel Midden Nederland

Geen reactie ontvangen.

9. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Bij brief van 29 april 2008 constateert het hoogheemraadschap dat alle opmerkingen uit het pre-advies in het voorontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt en adviseert zij positief over het plan. Het voldoet namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarde van het hoogheemraadschap, te weten het "standstill beginsel", hetgeen inhoudt dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Voor kennisgeving aangenomen.

10. Vitens Midden-Nederland

Vitens Midden-Nederland geeft bij brief van 29 april 2008 aan het positief te vinden dat het gemeentelijk waterplan, naast de toekomstvisie op het waterbeheer, ook richtinggevend is voor ander gemeentelijk beleid, waaronder het gemeentelijk rioleringsbeleid.

Voor kennisgeving aangenomen.

11. ENECO Energie Infra Utrecht

Bij brief van 23 april 2008 laat ENECO Energie Infra weten dat het voorontwerp van het bestemmingsplan De Akker 2008 geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Voor kennisgeving aangenomen.

12. KPN Operator Vaste Net, rayon Midden

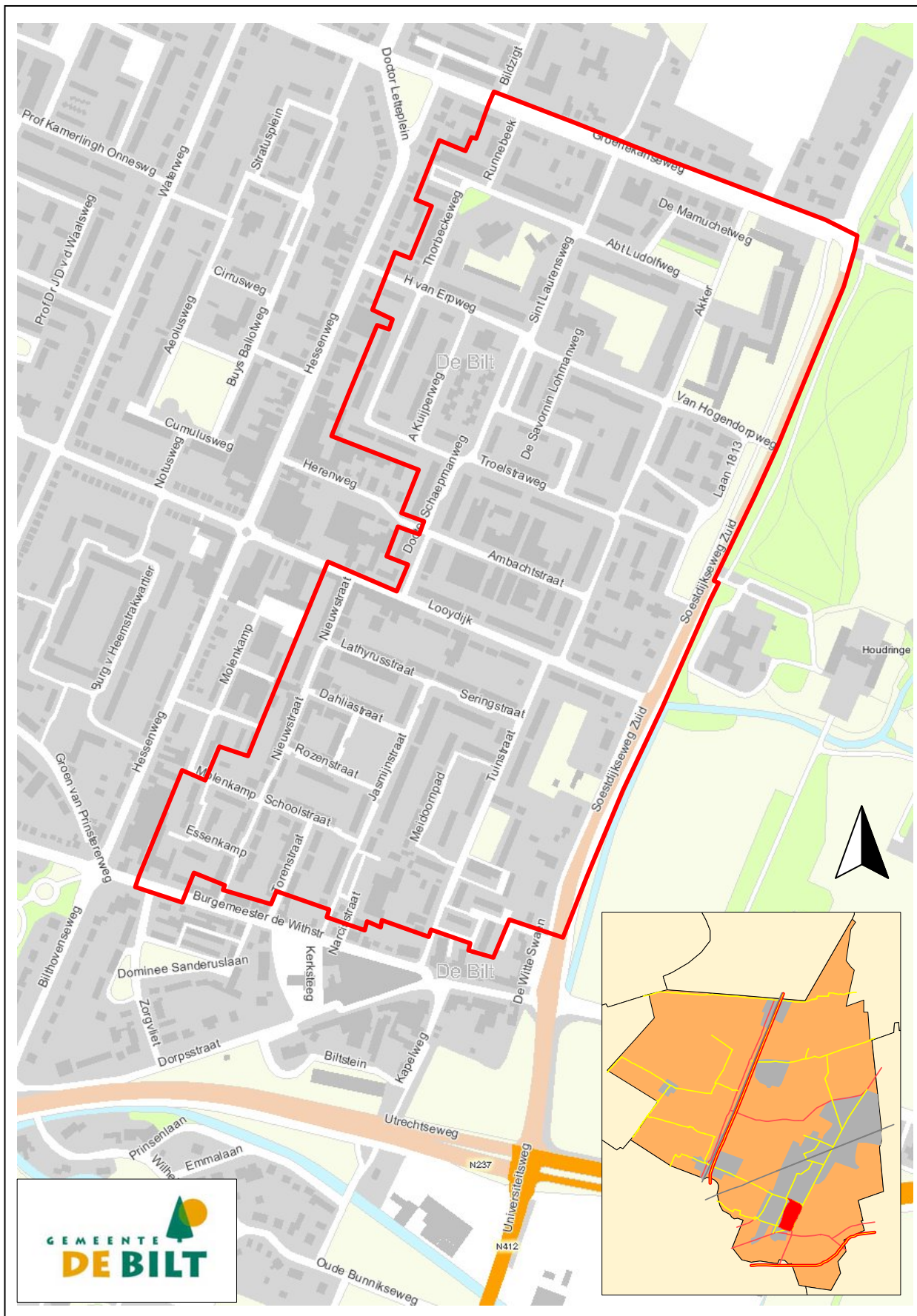
Geen reactie ontvangen.

13. N.V. Nederlandse Gasunie

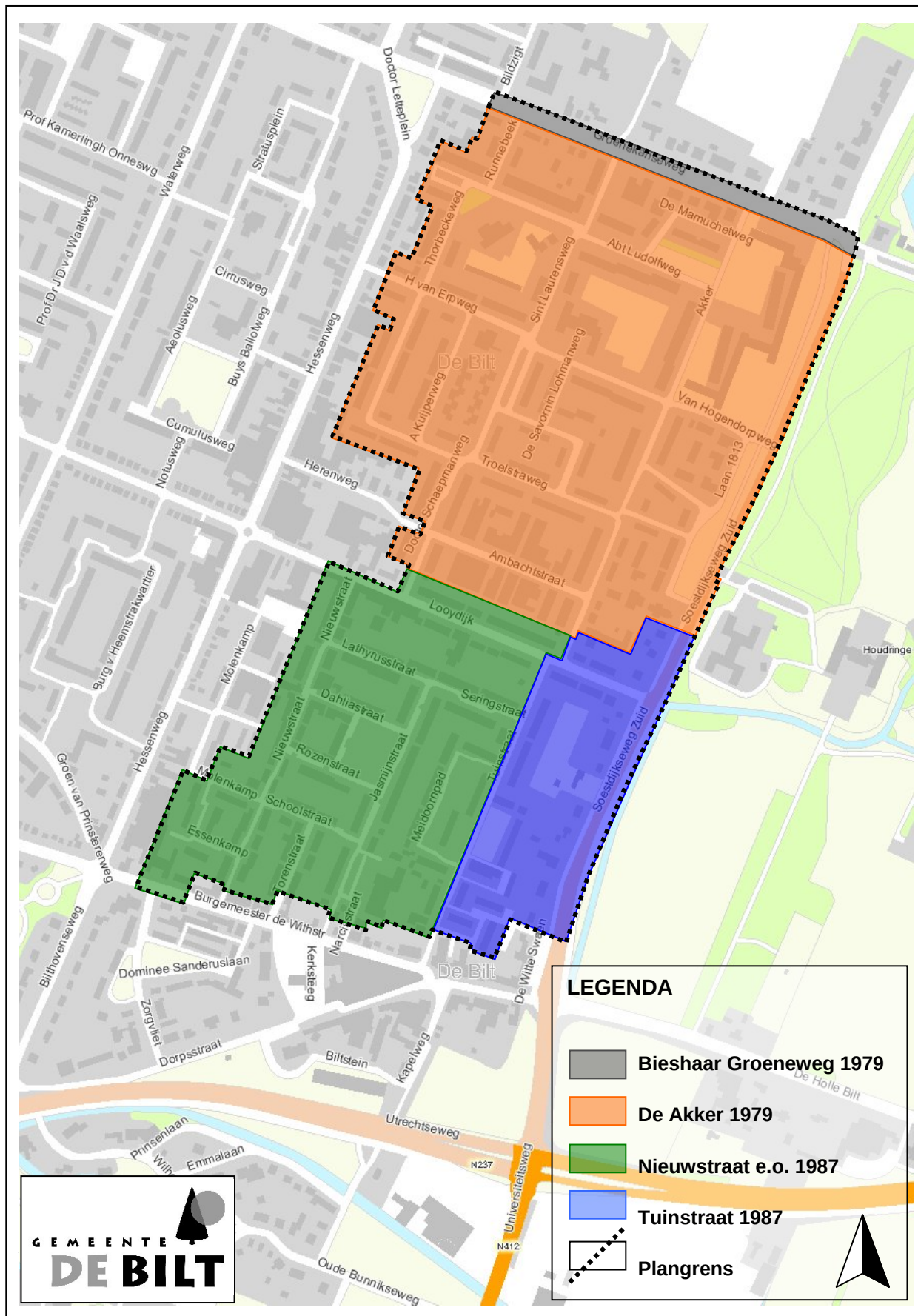
De Gasunie laat bij brief van 6 maart 2008 weten dat het voorontwerp bestemmingsplan is getoetst aan het nieuwe externe-veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor aardgastransportleidingen, dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. Geconcludeerd is dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitsgrens van de leidingen van de Gasunie vallen, waarmee vast staat dat deze leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Voor kennisgeving aangenomen.

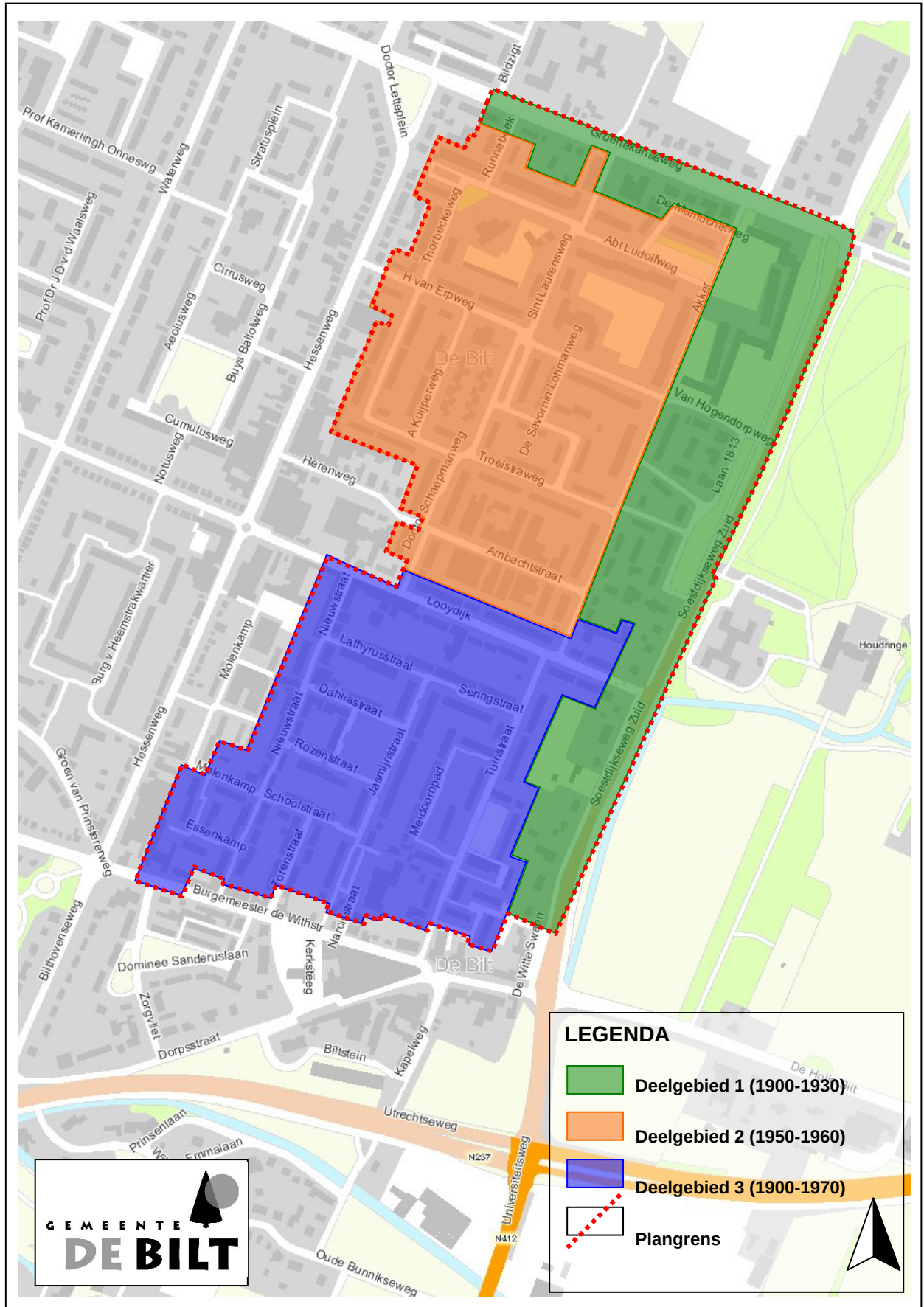
Bijlage 1: Ligging Plangebied



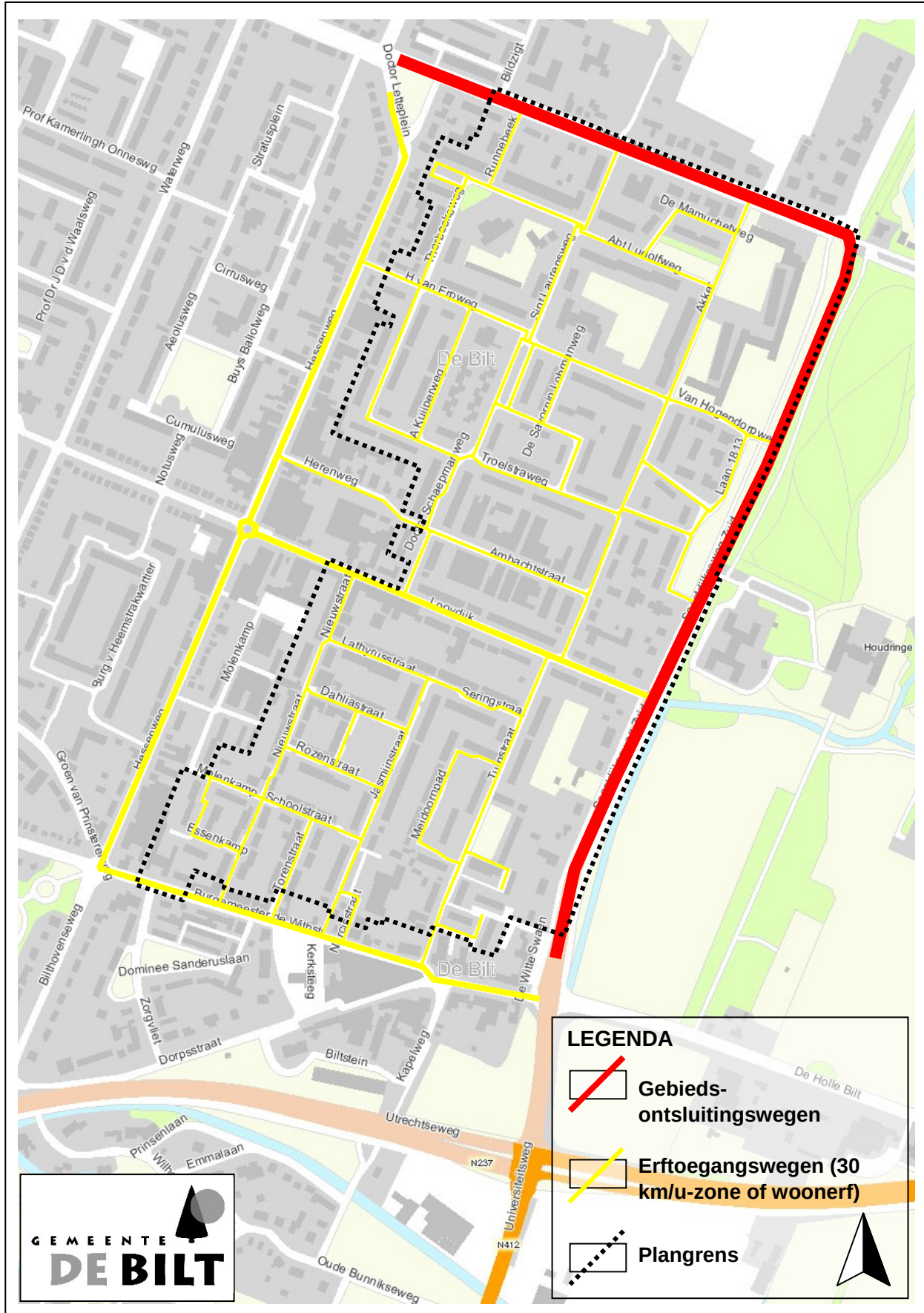
Bijlage 2: Vigerende Bestemmingsplannen



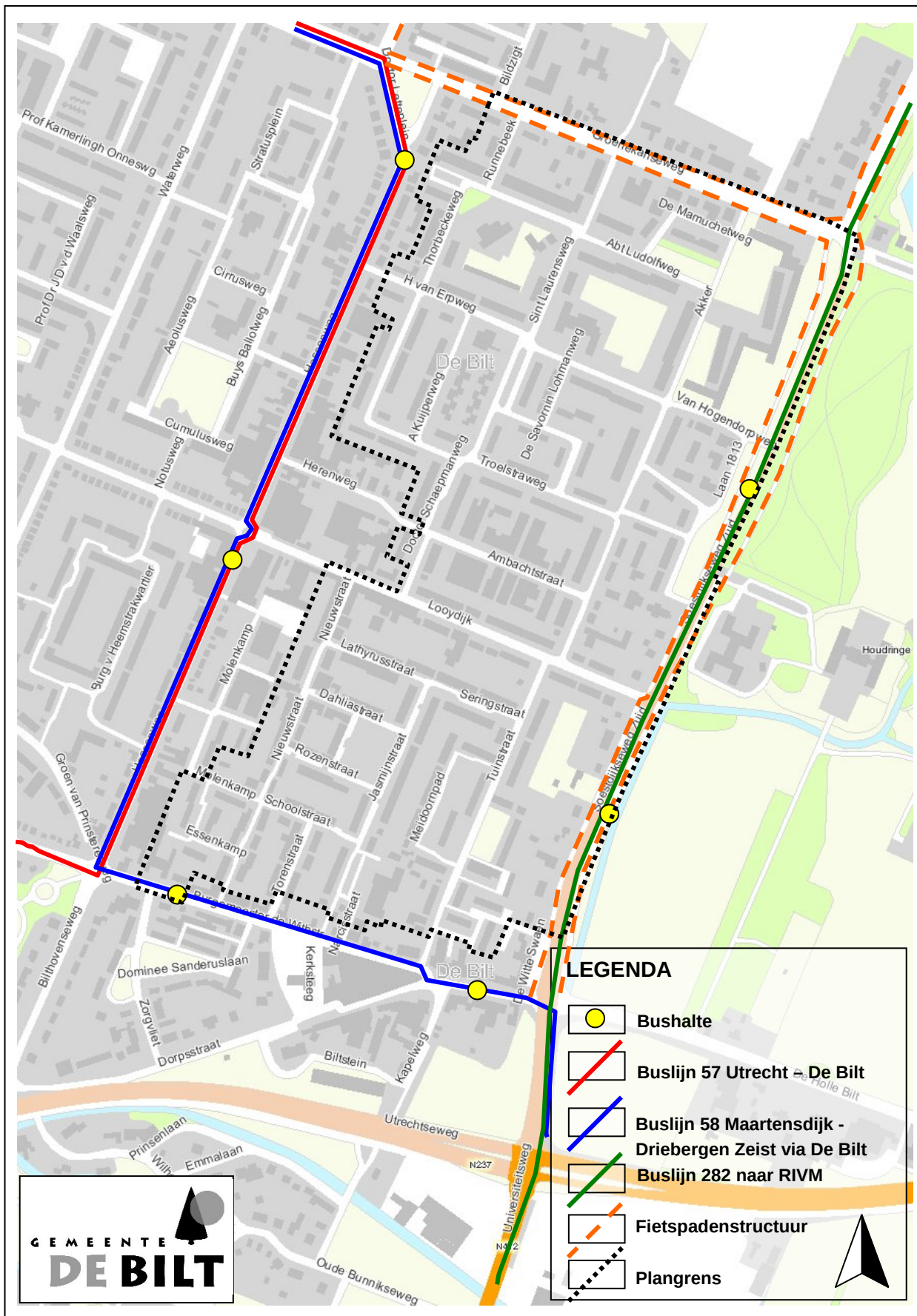
Bijlage 3: Deelgebieden Plangebied



Bijlage 4: Verkeersstructuur Plangebied



Bijlage 5: Openbaar vervoer en fietsstructuur



Bijlage 6: Luchtfoto Plangebied



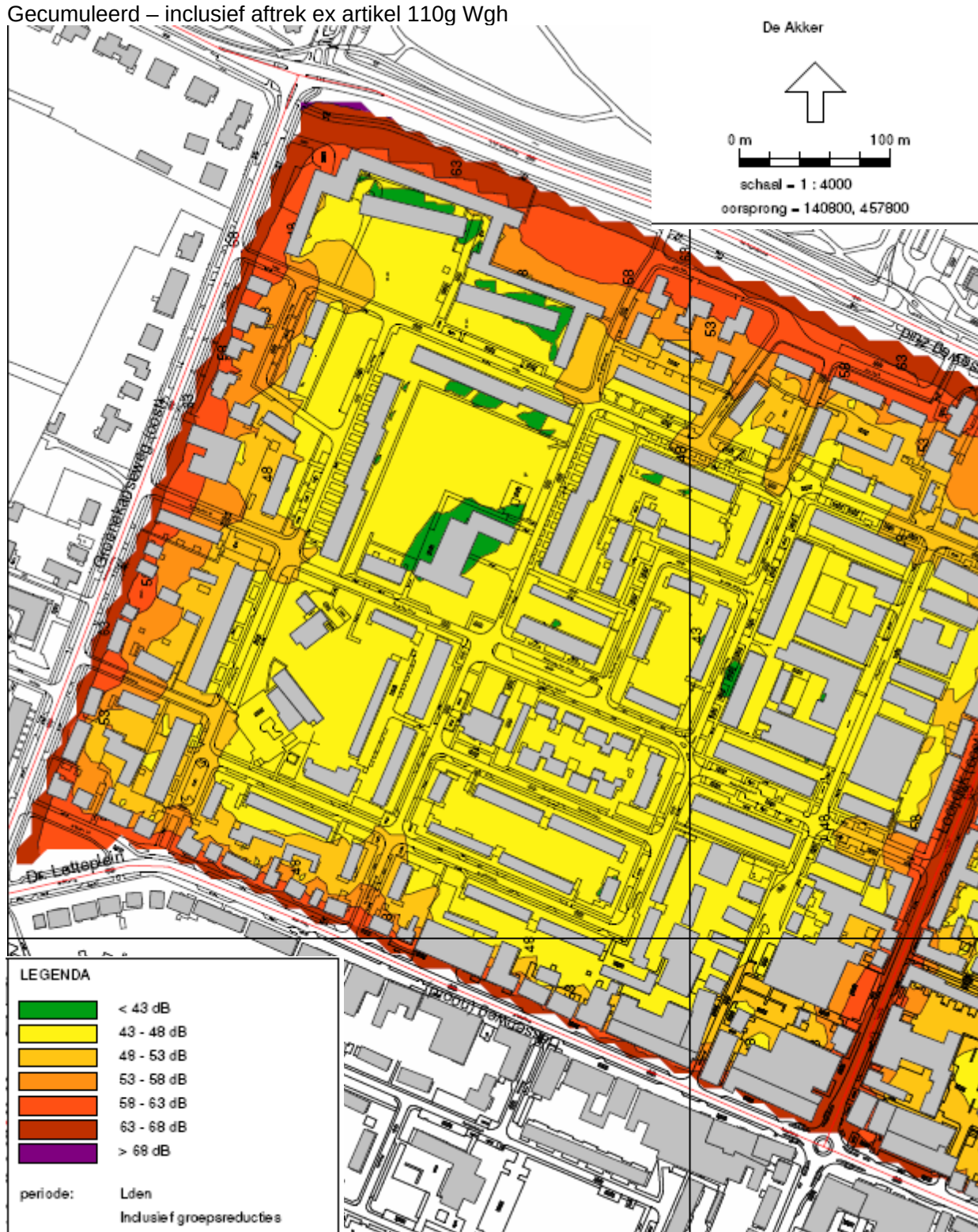
Bijlage 7 Bodem

Overzicht van uitgevoerde bodemonderzoeken, slootdempingen, Hbb- en Wbb-locaties en ondergrondse tanks. Bron: Milieudienst Zuidoost Utrecht



Bijlage 8 Geluidscontouren (noordelijk deel)

Gecumuleerd – inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh



Bijlage 9 Geluidscontouren (zuidelijk deel)

Gecumuleerd – inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh

